

# UNIONE CAMPOSPINOSO ALBAREDO

Provincia di Pavia



## REGOLAMENTO EDILIZIO



ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### **Progettista Incaricato**

dott. arch. Cristiano Alberti  
Albo Architetti di Pavia n. 696

### **Collaboratrice**

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

### **Presidente dell'Unione**

Paolo Fasani

### **Responsabile del procedimento**

Paolo Fasani

### **Segretario dell'Unione**

dott.sa Elena Vercesi



ottobre 2015

<b>TITOLO I - Riferimenti normativi e principi.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 – Oggetto .....	8
Art. 2 – Riferimenti normativi .....	8
Art. 3 – Principi .....	8
<b>TITOLO II - Modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie - Termini e modalità per il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio di attività – Altri provvedimenti edilizi – Semplificazione degli atti – Sanzioni.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPITOLO I - Provvedimenti abilitativi .....</b>	<b>9</b>
<b>Sezione I – Permesso di costruire .....</b>	<b>9</b>
Art. 4 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire .....	9
Art. 5 – Domanda di permesso di costruire .....	10
Art. 6 – Domanda di voltura.....	11
Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di permesso di costruire .....	11
Art. 8 – Presentazione dell'istanza di permesso di costruire .....	13
Art. 9 – Responsabile del procedimento .....	13
Art. 10 – Fase istruttoria del permesso di costruire .....	13
Art. 11 – Fase decisionale del permesso di costruire .....	15
Art. 12 – Provvedimento finale del permesso di costruire .....	15
Art. 13 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento .....	16
Art. 14 – Pubblicazione del provvedimento.....	16
Art. 15 – Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo .....	16
<b>Sezione II – Denuncia di inizio attività (DIA).....</b>	<b>17</b>
Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA .....	17
Art. 17 – Modalità di presentazione della DIA .....	17
Art. 18 – Documenti ed elaborati da allegare alla DIA .....	18
Art. 19 – Documenti integrativi da allegare alla DIA .....	18
Art. 20 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA .....	19
<b>Sezione III – Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) .....</b>	<b>20</b>
Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA.....	20
Art. 22 – Modalità di presentazione della SCIA .....	21
Art. 23 – Documenti ed elaborati da allegare alla SCIA.....	22
Art. 24 – Documenti integrativi da allegare alla SCIA .....	22
Art. 25 – Fase istruttoria ed efficacia della SCIA .....	22
<b>Sezione IV – Autorizzazione paesaggistica .....</b>	<b>23</b>
<b>Paragrafo I – Procedura ordinaria.....</b>	<b>23</b>
Art. 26 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica .....	23
Art. 27 – Contenuti dell'istanza di autorizzazione paesaggistica ordinaria.....	23
Art. 28 – Documenti da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica ordinaria .....	24
Art. 29 – Fase istruttoria dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria.....	24
Art. 30 – Fase decisionale dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria .....	24
Art. 31 – Interventi sostitutivi in caso di inerzia, regime sanzionatorio, certificazione di assenza di danno ambientale.....	25
<b>Paragrafo II – Procedura semplificata .....</b>	<b>25</b>
Art. 32 – Autorizzazione paesaggistica semplificata .....	25
Art. 33 – Contenuti dell'istanza di autorizzazione paesaggistica semplificata .....	25
Art. 34 – Fase istruttoria dell'autorizzazione paesaggistica semplificata.....	26
Art. 35 – Fase decisionale dell'autorizzazione paesaggistica semplificata .....	27
<b>Sezione V – Piani Attuativi.....</b>	<b>27</b>
Art. 36 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di proposta di piani attuativi .....	27
Art. 37 – Contenuti dell'istanza di proposte di piani attuativi .....	28
Art. 38 – Documenti da allegare alle istanze di piani attuativi .....	28
Art. 39 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione .....	28
Art. 40 – Fase decisionale dei piani attuativi.....	29
Art. 41 – Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi.....	30
<b>Sezione VI – Varianti in corso d'opera .....</b>	<b>30</b>
Art. 42 – Contenuti dell'istanza delle varianti in corso d'opera .....	30

<b>Sezione VII – Variazioni essenziali e tolleranze di cantiere .....</b>	<b>31</b>
Art. 43 – Determinazione delle variazioni essenziali.....	31
Art. 44 – Determinazione delle tolleranze di cantiere .....	31
<b>Sezione VIII – Inizio ed ultimazione dei lavori .....</b>	<b>32</b>
Art. 45 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori.....	32
Art. 46 – Interventi non ultimati.....	32
<b>Sezione IX – Autocertificazione ed asseverazione .....</b>	<b>33</b>
Art. 47 – Autocertificazione .....	33
Art. 48 – Asseverazione .....	33
<b>Sezione X – Opere non soggette ad atto abilitativo di Permesso di Costruire, DIA, SCIA... 33</b>	<b>33</b>
Art. 49 – Attività edilizia libera (AEL), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) .....	33
<b>Sezione XI – Permesso di costruire in deroga .....</b>	<b>35</b>
Art. 50 – Permesso di costruire in deroga.....	35
<b>Sezione XII – Opere temporanee.....</b>	<b>35</b>
Art. 51 – Opere temporanee .....	35
<b>CAPITOLO II - Modalità di predisposizione dei progetti.....</b>	<b>36</b>
<b>Sezione I – Unificazione grafica.....</b>	<b>36</b>
Art. 52 – Modalità di rappresentazione grafica .....	36
<b>Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale.....</b>	<b>36</b>
Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale .....	36
<b>Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica.....</b>	<b>37</b>
Art. 54 – Documentazione tecnica .....	37
Art. 55 – Esame paesistico dei progetti.....	39
Art. 56 – Grado di incidenza del progetto .....	40
<b>Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo.....</b>	<b>40</b>
Art. 57 – Relazione illustrativa.....	40
<b>CAPITOLO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi .....</b>	<b>42</b>
<b>Sezione I – Conferenza di servizi.....</b>	<b>42</b>
Art. 58 – Conferenza dei servizi .....	42
<b>Sezione II – Sportello Unico per le attività produttive .....</b>	<b>42</b>
Art. 59 – Ambito di applicazione e riferimenti normativi .....	42
Art. 60 – Struttura organizzativa.....	42
Art. 61 – Definizione di impianti a struttura semplice .....	42
Art. 62 – Procedimento mediante Conferenza di servizi.....	43
Art. 63 – Procedimento mediante autocertificazione .....	44
Art. 64 – Verifica .....	45
Art. 65 – Procedura di collaudo.....	45
<b>Sezione III – Sportello Unico per l’edilizia.....</b>	<b>46</b>
Art. 66 – Sportello Unico per l’Edilizia .....	46
<b>Sezione IV – Collaborazione tra privati e l’Unione Campospino Albaredo.....</b>	<b>48</b>
Art. 67 – Parere preventivo .....	48
Art. 68 – Indicazioni interpretative.....	48
<b>CAPITOLO IV - Accesso ai documenti.....</b>	<b>49</b>
<b>Sezione I – Fonti normative.....</b>	<b>49</b>
Art. 69 – Norme applicabili .....	49
<b>CAPITOLO V - Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e modalità per la relativa valutazione</b>	<b>49</b>
Art. 70 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere .....	49
Art. 71 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree verdi.....	49
Art. 72 – Modalità per la valutazione dei progetti.....	49
<b>CAPITOLO VI - Vigilanza e sanzioni.....</b>	<b>50</b>
<b>Sezione I – Fonti normative.....</b>	<b>50</b>
Art. 73 – Sanzioni urbanistico - edilizie .....	50
Art. 74 – Sanzioni paesaggistiche.....	50

Art. 75 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari .....	50
<b>Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio .....</b>	<b>51</b>
Art. 76 – Avvio del procedimento .....	51
Art. 77 – Fase istruttoria .....	51
Art. 78 – Fase decisionale .....	51
Art. 79 – Fase integrativa dell'efficacia e di esecuzione d'ufficio .....	51
<b>TITOLO III - Modalità per il conseguimento del certificato di agibilità .....</b>	<b>53</b>
Art. 80 – Ultimazione dei lavori e certificato di agibilità .....	53
Art. 81 – Soggetti aventi titolo a presentare richiesta di rilascio del certificato di agibilità .....	53
Art. 82 – Contenuti dell'istanza del certificato di agibilità .....	53
Art. 83 – Fase istruttoria delle richieste del certificato di agibilità .....	54
Art. 84 – Rilascio dell'autorizzazione di agibilità .....	54
Art. 85 – Idoneità alloggiativa .....	55
Art. 86 – Dichiarazione di alloggio antighienico .....	56
Art. 87 – Dichiarazione di alloggio inagibile .....	56
<b>TITOLO IV - Modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione di interventi in situazioni d'emergenza .....</b>	<b>57</b>
<b>Sezione I – Generalità .....</b>	<b>57</b>
Art. 88 – Definizioni .....	57
Art. 89 – Sistemi costruttivi .....	57
Art. 90 – Requisiti delle costruzioni .....	57
<b>Sezione II – Adempimenti preliminari .....</b>	<b>57</b>
Art. 91 – Richiesta e consegna dei punti fissi .....	57
Art. 92 – Inizio dei lavori .....	58
<b>Sezione III – Allestimento e disciplina del cantiere .....</b>	<b>58</b>
Art. 93 – Disciplina del cantiere .....	58
Art. 94 – Occupazione e manomissioni del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....	59
<b>TITOLO V - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto .....</b>	<b>61</b>
Art. 95 – Sicurezza del cantiere .....	61
Art. 96 – Scavi e demolizioni .....	61
Art. 97 – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	62
<b>TITOLO VI - Manutenzione e decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati .....</b>	<b>63</b>
<b>Sezione I – Caratteristiche degli edifici .....</b>	<b>63</b>
Art. 98 – Decoro delle costruzioni .....	63
Art. 99 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli impianti .....	64
Art. 100 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura .....	64
Art. 101 – Prospetti su spazi pubblici e a confine e prospetti su spazi privati .....	65
Art. 102 – Allineamenti ed arretramenti .....	66
Art. 103 – Sporgenze e aggetti .....	66
Art. 104 – Pavimentazioni .....	66
Art. 105 – Ombre portate .....	67
<b>Sezione II – Caratteristiche degli recinzioni .....</b>	<b>67</b>
Art. 106 – Recinzioni .....	67
<b>Sezione III – Caratteristiche degli spazi non edificati pubblici .....</b>	<b>68</b>
Art. 107 – Disciplina del verde su aree pubbliche .....	68
Art. 108 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	68
Art. 109 – Passaggi pedonali .....	69
Art. 110 – Intercapedini e griglie di aerazione .....	69
Art. 111 – Percorsi ciclabili .....	69
Art. 112 – Occupazione degli spazi pubblici .....	70
<b>Sezione IV – Caratteristiche degli spazi non edificati privati .....</b>	<b>70</b>

Art. 113 – Disciplina del verde su aree private .....	70
Art. 114 – Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	71
Art. 115 – Spazi inedificati o inedificabili ed immobili in disuso .....	71
Art. 116 - Accessi e passi carrabili .....	72
Art. 117 – Strade private .....	72
<b>TITOLO VII - Apposizione e conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano.....</b>	<b>74</b>
<b>Sezione I – Numeri civici, toponomastica e strutture pubblicitarie .....</b>	<b>74</b>
Art. 118 – Numeri civici .....	74
Art. 119 – Toponomastica e segnaletica.....	74
Art. 120 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	74
<b>Sezione II – Caratteristiche dell'arredo urbano .....</b>	<b>75</b>
Art. 121 – Chioschi ed altri manufatti insistenti su spazi pubblici .....	75
Art. 122 – Verande di locali pubblici.....	75
Art. 123 – Norme sull'inquinamento luminoso .....	76
<b>TITOLO VIII - Norme igieniche di particolare interesse edilizio.....</b>	<b>77</b>
<b>Sezione I – Requisiti di comfort ambientale .....</b>	<b>77</b>
Art. 124 – Qualità dell'aria in spazi confinati .....	77
Art. 125 – Ventilazione naturale .....	77
Art. 126 – Ventilazione attivata .....	77
Art. 127 – Illuminazione naturale.....	77
Art. 128 – Illuminazione artificiale .....	77
Art. 129 – Controllo del soleggiamento .....	77
Art. 130 – Comfort igrotermico .....	77
Art. 131 – Comfort acustico.....	78
Art. 132 – Disposizioni sull'edilizia sostenibile .....	78
Art. 133 – Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche .....	78
Art. 134 – Costruzioni in zone sismiche.....	78
Art. 135 – Impianti .....	78
Art. 136 – Contenimento del consumo di energia.....	78
<b>Sezione II – Requisiti spaziali.....</b>	<b>78</b>
Art. 137 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari .....	78
Art. 138 – Cortili, cavedi, patii.....	79
Art. 139 – Locali sottotetto.....	79
Art. 140 – Spazi di cantinato e sotterraneo .....	80
Art. 141 – Boxes ed autorimesse .....	81
<b>Sezione III – Requisiti funzionali .....</b>	<b>81</b>
Art. 142 – Dotazione di servizi .....	81
Art. 143 – Spazi di cottura .....	81
Art. 144 – Flessibilità distributiva.....	81
Art. 145 – Flessibilità impiantistica .....	81
Art. 146 – Accessibilità .....	81
Art. 147 – Scale .....	81
Art. 148 – Ambienti con impianti di combustione e dotazione di canne fumarie .....	82
<b>Sezione IV – Interventi nel sottosuolo dell'ambiente urbano, volumi tecnici e salubrità dei terreni.....</b>	<b>82</b>
Art. 149 – Disciplina d'uso del sottosuolo .....	82
Art. 150 – Reti di servizi pubblici .....	83
Art. 151 – Allacciamento alle reti fognarie.....	83
Art. 152 – Allacciamento alle reti impiantistiche.....	83
Art. 153 – Volumi tecnici ed impiantistici.....	84
Art. 154 – Salubrità dei terreni edificabili.....	84
<b>TITOLO IX - Composizione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il paesaggio e della Commissione Edilizia .....</b>	<b>86</b>

<b>CAPITOLO I – Commissione per il paesaggio.....</b>	<b>86</b>
Art. 155 – Istituzione e natura della Commissione per il paesaggio.....	86
<b>CAPITOLO II – Commissione edilizia.....</b>	<b>86</b>
Art. 156 – istituzione della commissione.....	86
Art. 157 – Composizione della commissione.....	86
Art. 158 – Nomina dei componenti.....	86
Art. 159 – Durata in carica.....	86
Art. 160 – Decadenza.....	87
Art. 161 – Incompatibilità.....	87
Art. 162 – Conflitto di interessi.....	87
Art. 163 – Attribuzioni.....	87
Art. 164 – Finalità della commissione.....	87
Art. 165 – Funzionamento della commissione.....	88
<b>TITOLO X - Modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche.....</b>	<b>89</b>
<b>CAPITOLO I - Riferimenti normativi.....</b>	<b>89</b>
Art. 166 – Rimando alle disposizioni di legge in materia di viabilità.....	89
Art. 167 – Rimando alle disposizioni di legge in materia di mobilità ciclabile.....	89
Art. 168 – Progettazione paesaggistica delle infrastrutture per la mobilità.....	89
<b>TITOLO XI - Norme finali e transitorie.....</b>	<b>90</b>
<b>CAPITOLO I - Durata del Regolamento Edilizio.....</b>	<b>90</b>
Art. 169 – Modifiche al Regolamento Edilizio.....	90
Art. 170 – Testi coordinati.....	90
Art. 171 – Durata del Regolamento Edilizio.....	90
Art. 172 – Modulistica.....	90
<b>CAPITOLO II - Rapporti tra il Regolamento Edilizio, la strumentazione urbanistica ed il Regolamento Locale di Igiene.....</b>	<b>90</b>
Art. 173 – Rapporti con lo strumento urbanistico dell'Unione Campospino Albaredo.....	90
Art. 174 – Rapporti con il Regolamento Locale di Igiene e con i regolamenti comunali.....	90
<b>CAPITOLO III - Efficacia.....</b>	<b>90</b>
Art. 175 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	90
<b>ALLEGATO A - Definizione degli interventi edilizi.....</b>	<b>92</b>
<b>Sezione I – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>92</b>
Art. 1 - Manutenzione ordinaria.....	92
Art 2 -. Manutenzione straordinaria.....	93
Art. 3 - Restauro e risanamento conservativo.....	94
Art. 4 - Ristrutturazione edilizia.....	96
<b>Sezione II – MODIFICHE E INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>98</b>
Art. 5 - Sopralzo.....	98
Art. 6 - Ampliamento.....	98
Art. 7 - Demolizione.....	98
Art. 8 – Ricostruzione edilizia.....	98
Art. 9 – Nuova costruzione.....	98
Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica.....	99
Art. 11 – Norme speciali per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.....	99
Art. 12 – Interventi di conservazione.....	99
Art. 13 – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.....	100
<b>ALLEGATO B - Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici.....</b>	<b>101</b>
<b>CAPITOLO I – Finalità.....</b>	<b>101</b>
Art. 1 – Finalità.....	101
<b>CAPITOLO II – Definizioni.....</b>	<b>101</b>

<b>Sezione I – Classificazione degli edifici .....</b>	<b>101</b>
Art. 2 – Norme generali .....	101
Art. 3 – Classificazione degli edifici .....	101
<b>Sezione II – Glossario.....</b>	<b>102</b>
Art. 4 – Attestato di Certificazione Energetica .....	102
Art. 5 – Caldaia ad alto rendimento di tipo tradizionale .....	102
Art. 6 – Caldaia ad alto rendimento a condensazione .....	102
Art. 7 – Caldaia centralizzata e contabilizzazione individuale del calore.....	103
Art. 8 – Classe energetica .....	103
Art. 9 – Climatizzazione invernale o estiva .....	103
Art. 10 – Generatore di calore.....	103
Art. 11 – Hertz [Hz].....	103
Art. 12 – Inquinamento elettromagnetico .....	103
Art. 13 – Pannello solare fotovoltaico.....	103
Art. 14 – Pannello solare termico .....	103
Art. 15 – Pannello radiante.....	103
Art. 16 – Pompa di calore .....	103
Art. 17 – Radon .....	104
Art. 18 – Raffrescamento .....	104
Art. 19 – Riscaldamento .....	104
Art. 20 – Ristrutturazione impiantistica.....	104
Art. 21 – Sistemi schermanti o schermature .....	104
Art. 22 – Sistemi solari passivi .....	104
Art. 23 – Tetto verde.....	104
Art. 24 – Ventilazione meccanica controllata .....	104
<b>CAPITOLO III – Prestazioni energetiche degli edifici .....</b>	<b>105</b>
<b>Sezione I – Prestazioni energetiche dell'involucro.....</b>	<b>105</b>
Art. 25 – Orientamento dell'edificio .....	105
Art. 26 – Protezione dal sole .....	105
Art. 27 – Isolamento termico dell'involucro negli edifici di nuova costruzione .....	106
Art. 28 – Isolamento termico dell'involucro negli edifici esistenti .....	107
Art. 29 – Prestazioni delle chiusure trasparenti .....	107
Art. 30 – Comfort igrotermico .....	107
Art. 31 – Isolamento acustico.....	108
Art. 32 – Inerzia termica .....	108
Art. 33 – Tetti verdi .....	109
Art. 34 – Illuminazione naturale.....	109
Art. 35 – Ventilazione naturale .....	109
<b>Sezione II – Efficienza energetica degli impianti.....</b>	<b>110</b>
Art. 36 – Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento .....	110
Art. 37 – Impianti centralizzati per la produzione del calore .....	110
Art. 38 – Regolazione locale della temperatura dell'aria .....	110
Art. 39 – Sistemi radianti a bassa temperatura.....	110
Art. 40 – Contabilizzazione energetica .....	111
Art. 41 – Ventilazione meccanica controllata .....	111
Art. 42 – Impianti di climatizzazione estiva .....	111
Art. 43 – Efficienza degli impianti di illuminazione artificiale.....	112
<b>Sezione III – Prestazioni energetiche del sistema involucro-impianti .....</b>	<b>113</b>
Art. 44 – Classificazione energetica.....	113
Art. 45 – Certificazione energetica .....	114
<b>Sezione IV – Efficienza energetica negli edifici di classe E.8. ....</b>	<b>115</b>
Art. 46 – Energia .....	115
Art. 47 – Efficienza nell'utilizzo dell'acqua .....	115
<b>CAPITOLO IV – Azioni per la sostenibilità ambientale .....</b>	<b>116</b>
<b>Sezione I – Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.....</b>	<b>116</b>
Art. 48 – Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico .....	116
Art. 49 – Impianti solari fotovoltaici .....	118

Art. 50 – Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici .....	118
Art. 51 – Sistemi solari passivi .....	118
Art. 52 – Geotermia e raffrescamento solare .....	119
Art. 53 – Teleriscaldamento .....	119
<b>Sezione II – Conseguimento della qualità dell'ambiente costruito e naturale .....</b>	<b>119</b>
Art. 54 – Qualità dell'aria negli spazi confinati .....	119
Art. 55 – Controllo del microclima esterno .....	120
Art. 56 – Inquinamento luminoso .....	120
Art. 57 – Inquinamento elettromagnetico interno .....	120
Art. 58 – Materiali ecocompatibili .....	121
Art. 59 – Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile .....	122
Art. 60 – Riduzione del consumo di acqua potabile .....	122
Art. 61 – Recupero acque piovane .....	123
Art. 62 – Riduzione effetto gas Radon .....	123
<b>CAPITOLO V – Incentivi .....</b>	<b>125</b>
<b>Sezione I – Modalità per l'ottenimento degli incentivi .....</b>	<b>125</b>
Art. 63 – Incentivi .....	125
Art. 64 – Incentivi diretti .....	125
Art. 65 – Incentivi per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o ampliamento volumetrico superiore al 20% del volume esistente .....	126
Art. 66 – Incentivi per interventi di ristrutturazione .....	129
<b>CAPITOLO VI – Disposizioni finali e transitorie .....</b>	<b>129</b>
<b>Sezione I – Applicazione e validità del presente Titolo .....</b>	<b>129</b>
Art. 67 – Procedure applicative .....	129
Art. 68 – Attività di controllo .....	130
Art. 69 – Sanzioni .....	130
Art. 70 – Validità del presente Allegato .....	130
<b>ALLEGATO C – Parametri minimi per la definizione del grado di incidenza del progetto ai fini dell'esame paesistico .....</b>	<b>131</b>

## TITOLO I - Riferimenti normativi e principi

### *Art. 1 – Oggetto*

1. L'Unione Campospinoso Albaredo, in forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale vigente, col presente Regolamento Edilizio disciplina le caratteristiche degli edifici e le loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

### *Art. 2 – Riferimenti normativi*

1. Il Regolamento Edilizio è redatto sulla base delle disposizioni contenute nella Parte II della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del Territorio" e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il Regolamento Edilizio viene pertanto approvato in conformità dei contenuti di cui agli articoli 28 e 29 della suddetta L.R. 11 marzo 2005, n. 12, previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte delle autorità competenti.

### *Art. 3 – Principi*

1. Nello svolgimento dei suoi compiti, nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie e nell'articolazione della sua organizzazione, l'Unione Campospinoso Albaredo persegue il principio della separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.
2. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato, definiscono le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti per concorrere alla realizzazione di un'elevata qualità dell'ambiente urbano.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani urbanistici approvati dall'ente locale, spetta all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano conformi ai piani ed alle norme vigenti e vigilando sull'osservanza delle prescrizioni.

## **TITOLO II - Modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie - Termini e modalità per il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio di attività – Altri provvedimenti edilizi – Semplificazione degli atti – Sanzioni**

### **CAPITOLO I - Provvedimenti abilitativi**

#### **Sezione I – Permesso di costruire**

##### **Art. 4 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire**

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, tra cui in particolare:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;fatto salvo quanto disposto dai successivi *Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA e Art. 49 – Attività edilizia libera (AEL), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)* del presente Regolamento.
2. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento, pur avvenendo su parti private, interessa l'esterno del fabbricato;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura che deve essere presentata in copia;
  - e) il rappresentante legale del proprietario; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 del Codice Civile;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la L. 3 maggio 1982, n. 203;
  - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - m) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - n) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - q) colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'articolo 700 C.P.C.;
  - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
  - s) comunque chi ne abbia legittimo titolo.

3. I soggetti legittimati a presentare istanze per il permesso di costruire, oppure a presentare denuncia di inizio attività (DIA), sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.

#### **Art. 5 – Domanda di permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo e indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale e copia del documento di identità del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale e copia del documento di identità, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, e-mail;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; l'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione;
  - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso con riferimento all'allegato A del presente regolamento;
  - f) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto. Nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;
  - g) l'indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente (trovano riferimento l'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la L.R. 6/89 in materia di abolizione delle barriere architettoniche), alla L.R. 12/05 e s.m.i. per l'edificazione in zone agricole ed agli edifici di culto, oppure di eventuali forme di pagamento del contributo di costruzione agevolato (trovano riferimento l'art. 9 della L. 94/82 in materia di prima abitazione, gli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i., oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71);
  - h) l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
  - i) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento. L'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti dell'Unione Campospinoso Albaredo conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di permesso di costruire.
2. Nel caso di interventi per i quali viene richiesto il permesso di costruire in deroga ex art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i. l'istanza deve essere indirizzata all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere il riferimento esplicito alle deroghe richieste. La deroga è oggetto di autorizzazione preventiva dell'Assemblea dell'Unione Campospinoso Albaredo.
3. Per i fascicoli volti a conseguire sanatorie previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si rinvia alla modalità dell'istanza e della documentazione di cui al presente articolo e di cui al successivo *Art. 22 – Modalità di presentazione della SCIA.*
4. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. Tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo (L n. 134/2012).

#### Art. 6 – Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi (anche nel caso di DIA e SCIA di cui agli articoli successivi).
2. Il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia, la domanda di nuova intestazione (voltura), allegando copia (con indicazione o in via di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività.
3. La voltura è un atto dovuto dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo.
4. Il trasferimento della titolarità dell'atto, anche a favore di più soggetti, non comporta la divisione dei relativi atti amministrativi.

#### Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati, oltre agli elaborati di progetto di cui al Capitolo II, redatti secondo quanto disposto dai successivi *Art. 52 – Modalità di rappresentazione grafica*, *Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale*, *Art. 54 – Documentazione tecnica*, e *Art. 55 – Esame paesistico dei progetti* del presente Regolamento, la seguente documentazione:
  - a) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica e copia del titolo di proprietà;
  - b) la domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da copia del titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del DPR 380/2001. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al regolamento edilizio vigente, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
  - c) dichiarazione di delega e di assenso della proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dal proprietario;
  - d) qualora l'intervento sia esteso alle parti comuni degli edifici (es. facciate, tetti, cortili, ecc.) o a porzioni di proprietà privata (es. finestre, balconi, giardini esclusivi, ecc.) che interessano comunque l'esterno del fabbricato, dovrà essere prodotta una dichiarazione dell'amministratore pro-tempore che attesti l'intervenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale regolarmente costituita e con le maggioranze previste dal Codice Civile; sono fatti salvi i casi di urgenza previsti dalla normativa vigente; in caso di interventi sulle parti comuni di edifici privi di amministratore, la dichiarazione di approvazione deve essere resa da tutti i proprietari;
  - e) atti di assenso da parte di terzi per interventi in deroga alle norme del PGT nei casi ammessi o in deroga alle norme di Codice Civile nei casi ammessi;
  - f) esame paesistico del progetto (*Art. 55 – Esame paesistico dei progetti* del presente Regolamento), ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Approvazione Linee Guida per l'Esame Paesistico dei Progetti di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. VII/43749" (ad eccezione dei progetti assoggettati al rilascio di autorizzazione paesaggistica);
  - g) eventuale ricevuta del versamento diritti A.S.L. (per tutti gli interventi che necessitano di parere igienico-sanitario);
  - h) estratto di mappa catastale con evidenziati i mappali interessati dall'intervento e relative visure catastali;
  - i) estratto della tavola dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo vigente e di quello eventualmente adottato con evidenziata l'area di intervento; estratto della documentazione urbanistica relativa all'eventuale piano attuativo;
  - j) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
2. In relazione al tipo di richiesta dovrà essere presentata anche la seguente documentazione:

- dichiarazione comprovante l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- certificazione, dell'organo tecnico competente per territorio, attestante, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- schema di impegno per il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- provvedimento di autorizzazione paesistica di cui all'articolo 146 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (e Parte II, Titolo V, L.R. 11 marzo 2005, n. 12);
- parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- parere dei Vigili del Fuoco;
- scheda edificio per il calcolo del contributo proporzionale al costo di costruzione e relative tabelle dimostrative delle varie superfici;
- computo metrico estimativo e/o domanda per applicazione dell'art. 44, commi 8 e 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- documentazione relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche relativa al D.M. 14.06.1989, n. 236;
- dichiarazione del progettista sulla conformità al titolo III del Regolamento Locale d'Igiene;
- relazione geotecnica ai sensi del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo;
- autorizzazioni e nulla-osta di eventuali enti sovracomunali, se dovuti, ai sensi delle relative disposizioni;
- eventuale impegnativa per deroga alle distanze dai confini prevista dallo strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo;
- documentazione relativa al clima e/o all'impatto acustico ai sensi della normativa regionale e del piano di zonizzazione acustica dell'Unione Campospinoso Albaredo vigenti; quando l'Unione Campospinoso Albaredo avrà proceduto al coordinamento dello strumento urbanistico generale (PGT), di cui alla lettera b), comma 1, dell'articolo 6 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (coordinamento tra strumento di pianificazione dell'Unione Campospinoso Albaredo e piano di zonizzazione acustica), per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento;
- autorizzazione regionale per installazione impianti di carburante;
- assenso scritto del proprietario e/o amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- documentazione fotografica a colori;
- progetto degli impianti come previsto dalla legislazione vigente (artt. 5 e 11 del DM 22.01.08 n. 37);
- documentazione prevista dalla vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91 e s.m.i. e D. Lgs. 192/05 e s.m.i.);
- relazione relativa ad eventuali attività produttive e/o commerciali per le quali, per effetto delle opere di cui al progetto proposto, è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi esistenti. Detta relazione, relativa agli aspetti igienico sanitari, è integrata con informazioni relative al genere di attività da insediare; al numero di addetti previsti; alla descrizione delle lavorazioni effettuate; ai materiali trattati e ai prodotti depositati ed eliminati; ai flussi di traffico;
- assunzione di impegno della committenza per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui l'Unione Campospinoso Albaredo non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato, in base alle indicazioni dell'art. 20 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.G.T., in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere all'Unione Campospinoso Albaredo a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la

loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

#### **Art. 8 – Presentazione dell'istanza di permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia. In caso di presentazione diretta, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
  - del protocollo d'ingresso;
  - delle indicazioni previste dal successivo **Art. 9 – Responsabile del procedimento**, comma 2 del presente Regolamento.
2. Ogni istanza deve concernere un unico permesso di costruire.
3. L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

#### **Art. 9 – Responsabile del procedimento**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e l'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. In caso di presentazione personale all'ufficio competente, la ricevuta di cui al precedente **Art. 8 – Presentazione dell'istanza di permesso di costruire**, comma 1, del presente Regolamento sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'ente;
  - e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
3. In tutti i casi in cui il responsabile del procedimento ed il soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento e/o il responsabile della struttura organizzativa si identificano nella stessa persona fisica, tutti gli atti e le fasi previste nel presente Regolamento che presuppongono, invece, una diversità di persone, non devono essere posti in essere.
4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

#### **Art. 10 – Fase istruttoria del permesso di costruire**

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto al successivo **Art. 66 – Sportello Unico per l'Edilizia**, comma 6, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, se necessario, della Commissione per il paesaggio, nonché i pareri di cui al successivo **Art. 62 – Procedimento mediante Conferenza di servizi**, comma 4, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente; valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, e in caso di adesione è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma.
3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che questa non possa acquisire autonomamente. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

4. Se entro il termine di cui al comma 1 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.
5. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 1. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al precedente comma 4, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.
6. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 7 e 8.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dal comma 1. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
8. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22, comma 7 del DPR 380/2001, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
9. In caso di progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione dal responsabile del procedimento da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, i termini di cui ai commi 1 e 3 possono essere raddoppiati.
10. L'integrazione documentale di cui al comma 3 può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, come indicati analiticamente al precedente *Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di permesso di costruire* del presente Regolamento.
11. Il responsabile del procedimento predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
12. La relazione di cui al precedente comma 11 deve contenere:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le eventuali relative dimostrazioni.
13. La relazione di cui al precedente comma 11 può essere divisa in tre parti:
  - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito dell'Unione Campospinoso Albaredo ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
    - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;

- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
  - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico - edilizie, mettendo in rilievo le eventuali difformità.
14. La relazione deve concludersi con la formulazione di una "motivata proposta" al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

#### *Art. 11 – Fase decisionale del permesso di costruire*

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro quindici giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'istruttoria ovvero dall'esito della Conferenza dei servizi di cui al precedente *Art. 10 – Fase istruttoria del permesso di costruire* comma 4 del presente Regolamento, emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo *Art. 13 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento* del presente Regolamento, invitandoli a versare all'Unione Campospinoso Albaredo entro trenta giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento abilitativo, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto.
2. E' in facoltà del richiedente o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione, comunque entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di rilascio.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

#### *Art. 12 – Provvedimento finale del permesso di costruire*

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante, (con riferimento all'*Allegato A – Definizione degli interventi edilizi* al presente Regolamento);
  - b) le generalità, il codice fiscale del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) nell'ipotesi di utilizzo di diritti edificatori in seguito all'applicazione di meccanismi perequativi o nell'ipotesi di servitù o vincolo volumetrico di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
  - d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - e) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - f) gli estremi della richiesta di permesso di costruire;
  - g) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - h) la data degli eventuali pareri rilasciati dalla Commissione per il paesaggio;
  - i) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
  - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati o prescrivendo la documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori;
  - k) la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
  - l) il nominativo del progettista;
  - m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
  - n) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura.
2. Il permesso di costruire deve menzionare eventuale obbligo del titolare alla denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio dell'Unione Campospinoso Albaredo competente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i..
3. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

### **Art. 13 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento**

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento contributi di costruzione, e secondo quanto riportato al successivo *Art. 15 – Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo* del presente Regolamento.
3. La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione nei termini di cui al successivo *Art. 45 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori* del presente Regolamento.
4. Si specifica che, decorsi i termini, sia il permesso di costruire che la denuncia di inizio attività decadono di diritto per la parte non eseguita.
5. La validità del provvedimento abilitativo originario oltre il termine di cui sopra potrà essere disposta solo nei casi previsti dalla normativa vigente, previa richiesta di proroga da effettuarsi prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al provvedimento originario.
6. Nei casi di cui ai commi 3 e 4, potrà essere richiesto un nuovo provvedimento per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti.
7. Gli atti abilitativi sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche qualora il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo; lo stesso dicasi per gli interventi approvati con silenzio-assenso.
8. L'atto abilitativo può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettato a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del provvedimento.
9. Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa potranno prevedere una tempistica differente rispetto a quella indicata al successivo *Art. 45 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori* del presente Regolamento; detti termini saranno indicati nella relativa convenzione urbanistica, sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici.

### **Art. 14 – Pubblicazione del provvedimento**

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo pretorio dell'Unione Campospinoso Albaredo per quindici giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi di costruzione.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

### **Art. 15 – Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo**

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, per il ritiro dell'atto abilitativo (o al momento della presentazione della denuncia di inizio attività) occorre presentare la seguente documentazione:
  - a) parere favorevole del comando provinciale dei VV.F. o in alternativa, dichiarazione del progettista attestante che l'opera non è soggetta a prevenzione incendi.
  - b) scheda ISTAT (per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi);
  - c) ricevuta versamento diritti di segreteria;
  - d) ricevuta versamento contributo di costruzione;
  - e) ogni altra documentazione riportata sull'avviso di rilascio;
  - f) comunicazione del nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, con relativa nota di accettazione; tale comunicazione può essere presentata anche contestualmente alla denuncia d'inizio dei lavori. L'esecuzione dei lavori in economia da parte del richiedente (che, in ogni caso deve dichiararsi quale "impresa esecutrice") è ammessa unicamente per quelle opere di modesta entità escluse dall'obbligo degli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
2. Il mancato ritiro dell'atto abilitativo comporta l'inefficacia dello stesso.

## Sezione II – Denuncia di inizio attività (DIA)

### Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA

1. Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.l. 70/2011, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare all'Unione Campospinoso Albaredo denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'articolo 52, comma 3 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i e dall'art. 49, commi 4 bis e 4 ter, della L. 30 luglio 2010, n. 122 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica". Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal Titolo III della Parte II della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. I soggetti aventi titolo a presentare denuncia di inizio attività corrispondono a quelli elencati al precedente *Art. 4 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire* del presente Regolamento, con le limitazioni di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### Art. 17 – Modalità di presentazione della DIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista abilitato, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la DIA in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella DIA stessa;
  - b) numero del codice fiscale e copia del documento di identità del richiedente;
  - c) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica e copia del titolo di proprietà;
  - d) generalità del progettista, con relativo codice fiscale e copia del documento di identità, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento. L'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione; per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica deve essere allegato il provvedimento di autorizzazione paesaggistica;
    - della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la D.I.A.; nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando l'assenza di impedimenti all'esecuzione delle opere in materia di distanze e vincoli previsti dal Codice Civile e dal DM 1444/1968;

- di indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - di indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
  - di eventuali precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
  - di indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e successivi del DPR 380/01 e s.m.i.;
- f) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Nei casi in cui la normativa vigente preveda l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al precedente comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
  3. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'ente. Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede alla individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, ai fini della presentazione della denuncia.
  4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  5. Il professionista dovrà, nella relazione e negli elaborati progettuali, descrivere in modo analitico le opere oggetto della DIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al vigente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

#### **Art. 18 – Documenti ed elaborati da allegare alla DIA**

1. Alle denunce di inizio attività deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi *Art. 52 – Modalità di rappresentazione grafica*, *Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale*, *Art. 54 – Documentazione tecnica* e *Art. 55 – Esame paesistico dei progetti* del presente Regolamento.

#### **Art. 19 – Documenti integrativi da allegare alla DIA**

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata in carta semplice presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, e deve contenere la seguente documentazione:
  - relazione asseverata da tecnico abilitato;
  - elaborati progettuali del tutto analoghi a quelli relativi alla richiesta del permesso di costruire;
  - nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per l'Unione Campospinoso Albaredo di richiedere le eventuali integrazioni; la quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'Unione Campospinoso Albaredo entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività;
  - ricevuta pagamento diritti di segreteria;
  - nominativo e dati fiscali dell'impresa esecutrice dei lavori e relativo D.U.R.C. in corso di validità al momento dell'inizio dei lavori (Documento Unico di Regolarità

Contributiva) che attesti la regolarità della medesima per quanto concerne gli adempimenti I.N.P.S., I.N.A.I.L. e Cassa Edile verificati sulla base della rispettiva normativa di riferimento; tali documenti possono essere posticipati alla comunicazione di Inizio Lavori.

2. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
3. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.G.T., in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere all'Unione Campospinoso Albaredo a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
4. La realizzazione degli interventi, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 .
5. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio dell'Unione Campospinoso Albaredo convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Il termine di trenta giorni di cui all'*Art. 20 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA* del presente Regolamento decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al precedente *Art. 17 – Modalità di presentazione della DIA*, comma 2, qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete alla stessa Unione Campospinoso Albaredo, il termine di trenta giorni di cui all'*Art. 20 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA* del presente Regolamento decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
7. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al precedente *Art. 17 – Modalità di presentazione della DIA*, comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio dell'Unione Campospinoso Albaredo convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

#### *Art. 20 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA*

1. Per la denuncia di inizio attività non è previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite; pertanto, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia di inizio attività.
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
  - verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
  - accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dal precedente *Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA* del presente Regolamento;
  - verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
3. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, di norma notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza. Nel caso sia riscontrata una parziale carenza documentale tale da non consentire le verifiche di cui al precedente comma 2, è facoltà del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di richiedere l'integrazione dei documenti, interrompendo i termini di cui al comma 2, assegnando un termine massimo di 60 giorni per la consegna delle integrazioni richieste ed informando

l'interessato che in caso di mancato adempimento si procederà all'archiviazione della pratica senza ulteriori avvisi.

4. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 3, il dirigente o il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
5. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente all'Unione Campospinoso Albaredo la data di inizio e di ultimazione dei lavori.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di protocollo della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

### **Sezione III – Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA)**

#### **Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA**

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà di inoltrare all'Unione Campospinoso Albaredo la segnalazione certificata di inizio attività, relativamente ai seguenti interventi:
  - interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del DPR 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.
  - manutenzione straordinaria "non liberalizzata", ovvero eccedente rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
  - restauro e di risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;
  - varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
  - varianti comunicate a fine lavori con attestazione del professionista a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico - edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
2. I soggetti aventi titolo a presentare la segnalazione certificata di inizio attività corrispondono a quelli elencati al precedente *Art. 4 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire* del presente Regolamento, con le limitazioni di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Relativamente agli interventi previsti dalla L.R. n. 13/2009 in materia di rilancio dell'edilizia, la segnalazione certificata di inizio attività non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa L.R. 13 (art. 2, comma 4; art. 3, comma 8; art. 4, comma 3).

## Art. 22 – Modalità di presentazione della SCIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, presenta la segnalazione certificata di inizio attività, in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista abilitato, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la SCIA in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella SCIA stessa;
  - b) numero del codice fiscale e copia del documento di identità del richiedente;
  - c) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica e copia del titolo di proprietà;
  - d) generalità del progettista, con relativo codice fiscale e copia del documento di identità, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento. L'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione; per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica deve essere allegato il provvedimento di autorizzazione paesaggistica;
    - per le costruzioni assoggettate a particolari cautele relativamente alla progettazione antisismica si presenta l'obbligo di redigere l'opportuna documentazione tecnica e di acquisire eventuali pareri.
    - della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la SCIA;
    - di indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
    - di indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
    - di eventuali precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
    - di indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e successivi del DPR 380/01 e s.m.i.;
    - indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista - progettista abilitato dovrà, nella relazione e negli elaborati progettuali, descrivere in modo analitico le opere oggetto della SCIA.
4. La SCIA è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del T.U. di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti finalizzati alla presentazione della segnalazione stessa; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo.
5. La segnalazione può essere presentata mediante posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
6. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti e ad

eccezione di quanto riportato al successivo *Art. 24 – Documenti integrativi da allegare alla SCIA* comma 4 del presente Regolamento.

#### *Art. 23 – Documenti ed elaborati da allegare alla SCIA*

1. Alle segnalazioni certificate di inizio attività deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi *Art. 52 – Modalità di rappresentazione grafica*, *Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale*, *Art. 54 – Documentazione tecnica*, e *Art. 55 – Esame paesistico dei progetti* del presente Regolamento.

#### *Art. 24 – Documenti integrativi da allegare alla SCIA*

1. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo viene allegato alla segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per l'Unione Campospinoso Albaredo di richiedere le eventuali integrazioni; la quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'Unione Campospinoso Albaredo all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, alla quale va allegata ricevuta di pagamento.
2. Alla segnalazione certificata di inizio attività va altresì allegata la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria.
3. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.G.T., in relazione alla quale risulta previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere all'Unione Campospinoso Albaredo a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
4. Nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo.
5. Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo di cui al precedente comma 4, sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico di cui all'*Art. 55 – Esame paesistico dei progetti* del presente Regolamento. In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesistico, mentre se supera tale soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

#### *Art. 25 – Fase istruttoria ed efficacia della SCIA*

1. L'attività oggetto della segnalazione certificata di inizio attività può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione allo Sportello Unico per l'Edilizia; in tal caso, nella domanda di presentazione, devono essere allegati il nominativo e i dati fiscali dell'impresa esecutrice dei lavori e relativo D.U.R.C. in corso di validità al momento dell'inizio dei lavori (Documento Unico di Regolarità Contributiva) che attestino la regolarità della medesima per quanto concerne gli adempimenti I.N.P.S., I.N.A.I.L. e Cassa Edile verificati sulla base della rispettiva normativa di riferimento; tali documenti possono essere posticipati alla comunicazione di Inizio Lavori in caso di SCIA differita.
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui ai precedenti *Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA*, *Art. 22 – Modalità di presentazione della SCIA*, *Art. 23 – Documenti ed elaborati da allegare alla SCIA*, *Art. 24 – Documenti integrativi da allegare alla SCIA* del presente Regolamento, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.
3. E' fatto comunque salvo il potere dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della L. 30 luglio 2010, n. 122.

4. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui alla normativa vigente, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al precedente comma 2.
5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al precedente comma 2, all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
6. In caso di SCIA con inizio dei lavori differito, la comunicazione dell'impresa esecutrice dei lavori ed i relativi documenti richiesti (quali il D.U.R.C., organico medio annuo, ecc.) possono essere allegati alla comunicazione di inizio lavori.

## **Sezione IV – Autorizzazione paesaggistica**

### **Paragrafo I – Procedura ordinaria**

#### **Art. 26 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo dei seguenti beni che si intende trasformare: a) oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'art. 157 del predetto D. Lgs; b) oggetto di proposta formulata ai sensi degli articolo 138 e 141 del predetto D. Lgs; c) tutelati ai sensi dell'art. 142 del predetto D. Lgs., ovvero sottoposti a tutela delle disposizioni del piano paesaggistico.
2. In conformità a quanto disposto dall'articolo 25 del R.D. 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.
3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
4. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

#### **Art. 27 – Contenuti dell'istanza di autorizzazione paesaggistica ordinaria**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale e copia del documento di identità del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica e copia del titolo di proprietà;
  - e) generalità del progettista, con relativo codice fiscale e copia del documento di identità, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
  - f) indicazione dell'ambito urbanistico in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo dello strumento urbanistico;
  - g) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);

- h) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 oppure ex articolo 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - i) nel caso di nuova costruzione, sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai registri catastali;
  - j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **Art. 28 – Documenti da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica ordinaria**

1. La documentazione tecnica da allegare alla domanda, come di seguito descritta, è quella prevista nell'abaco contenuto nell'allegato "A" della D.G.R. 8/2121 del 15.03.06 "Criteri e procedure per l'esercizio della funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 12/05" (pubblicata sul BURL del 31.03.06 3° S.O. al n°13), conformemente a quanto previsto dal D.P.C.M. 12.12.05 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".
2. La validità della predetta documentazione tecnica è stata sancita con l'accordo tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 3 del DPCM 12 dicembre 2005, sottoscritto in data 4 agosto 2006.

#### **Art. 29 – Fase istruttoria dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria**

1. Il richiedente inoltra istanza di autorizzazione paesaggistica allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata degli elaborati progettuali di cui al precedente art. 23 comma 1.
2. Il Responsabile del procedimento, entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza:
  - a) verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1 (interventi non soggetti ad autorizzazione);
  - b) qualora detti presupposti non ricorrano, verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione prevista, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso;
  - c) effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici;
  - d) trasmette ad eventuali soggetti terzi coinvolti la documentazione atta al rilascio del parere di competenza e convoca a tal fine la Conferenza dei Servizi in ottemperanza ai disposti di cui al successivo Capitolo III – Sezione I - Conferenza di servizi del presente regolamento;
  - e) acquisisce il parere della Commissione per il Paesaggio;
  - f) trasmette alla Soprintendenza la documentazione presentata dal richiedente, unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, all'esito della Conferenza di Servizi ed alla relazione tecnica illustrativa;
  - g) comunica al richiedente l'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

#### **Art. 30 – Fase decisionale dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria**

1. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, il Soprintendente esprime parere vincolante, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico.
2. Il Soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'interessato può inviare osservazioni al Soprintendente che, entro quarantacinque giorni, si determina accogliendole o meno e, conseguentemente, il Soprintendente trasmette all'Unione Campospinoso Albaredo il definitivo parere (di conferma o meno dell'originario parere negativo).
3. Entro venti giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente, l'Unione Campospinoso Albaredo provvede ad emettere conforme provvedimento paesaggistico.
4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'Unione Campospinoso Albaredo può indire una conferenza di servizi, alla quale il Soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni.

5. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, il Responsabile del procedimento provvede sulla domanda di autorizzazione emettendo specifico provvedimento paesaggistico entro i successivi venti giorni.
6. L'autorizzazione paesaggistica diventa immediatamente efficace ed è trasmessa, senza indugio, alla Soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente a tale eventuale parere, alla Regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati.

#### **Art. 31 – Interventi sostitutivi in caso di inerzia, regime sanzionatorio, certificazione di assenza di danno ambientale**

1. Decorso inutilmente i termini di cui al precedente *Art. 30 – Fase decisionale dell'autorizzazione paesaggistica* del presente Regolamento senza che l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla Regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.
2. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.
3. Il regime sanzionatorio è definito dalla Parte Quarta del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
4. Per le opere eseguite in difformità o in assenza di provvedimento amministrativo, valgono le disposizioni di cui all'art. 181 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
5. Qualora, in base al predetto disposto normativo, sussistano i presupposti dell'accertamento di assenza di danno ambientale, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

#### **Paragrafo II – Procedura semplificata**

##### **Art. 32 – Autorizzazione paesaggistica semplificata**

1. Fatto salvo quanto riportato al precedente *Art. 26 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica* del presente Regolamento, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'Allegato 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 “*Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni*”.

##### **Art. 33 – Contenuti dell'istanza di autorizzazione paesaggistica semplificata**

1. L'istanza presentata ai fini del rilascio dell'autorizzazione semplificata allo Sportello Unico per l'edilizia è corredata da una relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello di scheda di cui al successivo comma 2 da un tecnico abilitato, nella quale sono indicate le fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica, è descritto lo stato attuale dell'area interessata dall'intervento, è attestata la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici, se esistenti, ovvero documentata la compatibilità con i valori paesaggistici e sono indicate le eventuali misure di inserimento paesaggistico previste. Nella relazione il tecnico abilitato attesta altresì la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia.
2. Alle autorizzazioni semplificate non si applicano le disposizioni del D.P.C.M. 12.12.05 “*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*”, recante

individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ad eccezione della «Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata», allegata al decreto stesso.

3. La presentazione della domanda di autorizzazione e la trasmissione dei documenti a corredo è effettuata, ove possibile, in via telematica. Ove l'istanza paesaggistica sia riferita ad interventi per i quali si applicano i procedimenti di cui all'articolo 38, comma 3, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, la presentazione della domanda e della relativa documentazione avviene per il tramite dello Sportello Unico per le attività produttive, se istituito.

#### *Art. 34 – Fase istruttoria dell'autorizzazione paesaggistica semplificata*

1. Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento espresso entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda.
2. Il Responsabile del procedimento, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, corredata della documentazione prescritta, effettua gli accertamenti e le valutazioni istruttorie e adotta, quando ne ricorrano i presupposti, il provvedimento negativo di conclusione anticipata del procedimento di cui al successivo comma 3.
3. Il Responsabile del procedimento, ricevuta la domanda, verifica preliminarmente se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs n. 42/04, oppure se sia assoggettato al regime ordinario, di cui all'art. 146 del D. Lgs n. 42/04. In tali casi, rispettivamente, comunica al richiedente che l'intervento non è soggetto ad autorizzazione o richiede le necessarie integrazioni ai fini del rilascio dell'autorizzazione ordinaria. Ove l'intervento richiesto sia assoggettato ad autorizzazione semplificata comunica all'interessato l'avvio del procedimento. Con la medesima comunicazione richiede all'interessato, ove occorrono, un'unica volta, i documenti e i chiarimenti indispensabili, che sono presentati o inviati in via telematica entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta. Decorso inutilmente il suddetto termine, il Responsabile del procedimento conclude comunque il procedimento.
4. Il Responsabile del procedimento, entro il termine di cui al precedente comma 2, verifica preliminarmente, la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia. In caso di non conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile del procedimento dichiara l'improcedibilità della domanda di autorizzazione paesaggistica, dandone immediata comunicazione al richiedente.
5. In caso di esito positivo della verifica di conformità urbanistica ed edilizia di cui al comma 4, il Responsabile del procedimento valuta la conformità dell'intervento alle specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico o nella dichiarazione di pubblico interesse o nel provvedimento di integrazione del vincolo, ovvero la sua compatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento, acquisendo altresì il parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Il Responsabile del procedimento trasmette ad eventuali soggetti terzi coinvolti la documentazione atta al rilascio del parere di competenza e convoca a tal fine la Conferenza dei Servizi in ottemperanza ai disposti di cui al successivo Capitolo III – Sezione I - Conferenza di servizi del presente regolamento.
7. Nel caso in cui la valutazione di cui al comma 5 sia negativa, il Responsabile del procedimento invia comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10 bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., assegnando un termine di dieci giorni, dal ricevimento della stessa, per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento. Ove, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, il Responsabile del procedimento rigetta motivatamente la domanda entro i successivi 10 giorni.
8. In caso di rigetto della domanda l'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al Soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza è contestualmente inviata al Responsabile del procedimento che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al soprintendente. Ricevuta l'istanza, il Soprintendente, entro i successivi trenta giorni, verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione. Copia del

provvedimento è inviata al Responsabile del procedimento che si è pronunciata in senso negativo.

#### **Art. 35 – Fase decisionale dell'autorizzazione paesaggistica semplificata**

1. In caso di valutazione positiva della conformità ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento, il Responsabile del procedimento provvede immediatamente e, comunque, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda a trasmettere alla Soprintendenza, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento della domanda stessa. Se anche la valutazione del Soprintendente è positiva, questi esprime il suo parere vincolante favorevole entro il termine di venticinque giorni dalla ricezione della domanda, della documentazione e della proposta, dandone immediata comunicazione, ove possibile per via telematica, al Responsabile del procedimento. In caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine sopra indicato, il Responsabile del procedimento ne prescinde e rilascia l'autorizzazione, senza indire la conferenza di servizi di cui all'art. 146 comma 9 del D. Lgs 42/04.
2. Il Responsabile del procedimento adotta il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole nei cinque giorni successivi alla ricezione del parere stesso e ne dà immediata comunicazione al richiedente ed alla Soprintendenza. Il Responsabile del procedimento rilascia contestualmente, se prescritto e ove possibile, anche il titolo legittimante le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nel progetto. L'obbligo di motivazione è assolto anche mediante rinvio ed allegazione del parere della Soprintendenza.
3. In caso di valutazione negativa della proposta ricevuta dal Responsabile del procedimento, il Soprintendente adotta, entro venticinque giorni dal ricevimento della proposta stessa, il provvedimento di rigetto dell'istanza, previa comunicazione all'interessato dei motivi che ostano all'accoglimento. Nel provvedimento il Soprintendente espone puntualmente i motivi di rigetto dell'istanza e di non accoglibilità delle osservazioni eventualmente presentate dall'interessato. Il provvedimento di rigetto è immediatamente comunicato al Responsabile del procedimento ed all'interessato. In caso di parere obbligatorio e non vincolante del Soprintendente, ai sensi del successivo comma 5, il provvedimento di rigetto è adottato dal Responsabile del procedimento.
4. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente *Art. 34 – Fase istruttoria dell'autorizzazione paesaggistica* comma 1 del presente Regolamento senza che il Responsabile del procedimento o la Soprintendenza abbia comunicato la propria determinazione conclusiva sull'istanza presentata, si applicano gli articoli 2, comma 8, e 2 bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., in materia di conclusione del procedimento.
5. Il parere del Soprintendente è obbligatorio e non vincolante quando l'area interessata dall'intervento di lieve entità sia assoggettata a specifiche prescrizioni d'uso del paesaggio, contenute nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, nel piano paesaggistico o negli atti di integrazione del vincolo adottati ai sensi dell'art. 141 bis del D. Lgs. 42/04.
6. L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace, è valida cinque anni e va trasmessa all'interessato (senza elaborati di progetto) ed alla Soprintendenza.

### **Sezione V – Piani Attuativi**

#### **Art. 36 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di proposta di piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.
3. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.
4. In merito ai Piani Particolareggiati, qualora siano decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano e non abbia trovato applicazione il secondo comma dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, l'Unione Campospinoso Albaredo, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato

decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio dell'Unione senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

#### **Art. 37 – Contenuti dell'istanza di proposte di piani attuativi**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia, deve indicare:
  - a) generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale e copia del documento di identità del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale e copia del documento di identità, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, e-mail;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile e:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla Carta dei vincoli ed alla componente idrogeologica a corredo del P.G.T.;
    - delle precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa;
    - della qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
    - dell'indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
    - dell'indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
    - delle indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
    - delle indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire
  - e) attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica e copia del titolo di proprietà che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indicazione di eventuali servitù presenti sui lotti interessati;
  - h) schema di convenzione urbanistica (non vincolante per l'Unione Campospinoso Albaredo).
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **Art. 38 – Documenti da allegare alle istanze di piani attuativi**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

#### **Art. 39 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione**

1. L'adozione del piano attuativo interviene entro novanta giorni dalla presentazione dello stesso all'Unione Campospinoso Albaredo per il tramite dello Sportello Unico per l'edilizia.
2. Il termine di novanta giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni

documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia al soggetto proponente; la conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette agli organi competenti per l'adozione delle deliberazioni relative, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano attuativo.
5. La convenzione stabilirà in particolare i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove previste, in relazione alla tipologia dell'intervento, nonché le garanzie per la loro puntuale esecuzione e le penali per eventuali inadempienze.
6. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalla scheda tecnico-progettuale allegata alle N.T.A. del PGT; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Unione Campospinoso Albaredo in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, se consentito dal PGT, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano all'Unione Campospinoso Albaredo una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; all'Unione Campospinoso Albaredo spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione dell'Unione Campospinoso Albaredo;
  - c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
7. La convenzione di cui al comma 5 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni dalla stipula della stessa. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di piani attuativi, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

#### **Art. 40 – Fase decisionale dei piani attuativi**

1. Il piano attuativo o sua variante, conforme alle previsioni dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo, è adottato con deliberazione della Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo nei termini di cui al precedente *Art. 39 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione* del presente Regolamento.
2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella Segreteria dell'Unione Campospinoso Albaredo, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di P.G.T., dopo l'adozione da parte del Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Provincia.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia dell'Unione Campospinoso Albaredo, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare all'Unione Campospinoso Albaredo di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 9, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando l'Unione Campospinoso Albaredo ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
10. Il Presidente della Giunta provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 10, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12..
11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico dell'Unione Campospinoso Albaredo inadempiente.

#### **Art. 41 – *Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi***

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunica al proponente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di approvazione del Piano attuativo.
2. La presentazione dei provvedimenti abilitativi edilizi risulta in ogni caso subordinata alla stipula in atto pubblico della convenzione di cui al precedente *Art. 39 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione* del presente Regolamento.

### **Sezione VI – Varianti in corso d'opera**

#### **Art. 42 – *Contenuti dell'istanza delle varianti in corso d'opera***

1. Qualora nel corso dei lavori si intendano apportare modifiche al progetto assentito, dovrà essere presentata la richiesta di titolo abilitativo per la variante, presentando il progetto secondo le norme che regolano le istanze di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Negli elaborati a corredo dovrà essere indicato lo stato approvato, lo stato comparativo, lo stato di progetto.
3. Per le opere rientranti nella casistica di cui al precedente art. 16 comma 3 del presente Regolamento, potrà essere presentata denuncia di inizio attività, anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Per le opere rientranti nella casistica di cui al precedente *Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA* comma 3 del presente Regolamento, potrà essere presentata la denuncia di inizio attività, anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
5. Per le opere rientranti nella casistica di cui al precedente *Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA* del presente Regolamento, potrà essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività, anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
6. Qualora l'ufficio competente per l'istruttoria accerti l'assenza dei requisiti di cui ai precedenti commi 4 e 5, verranno applicate le procedure sanzionatorie previste per legge.
7. Non potranno in ogni caso essere assentite con DIA e/o SCIA varianti che comportino il mancato rispetto delle condizioni e prescrizioni di validità dell'atto originario.

## Sezione VII – Variazioni essenziali e tolleranze di cantiere

### Art. 43 – Determinazione delle variazioni essenziali

1. Le varianti essenziali al progetto approvato sono definite dall'art. 54 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 di seguito trascritto.
2. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
  - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
  - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
    - per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
      - al 7,5 % da zero a mille metri cubi;
      - al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
      - all'1,2 % dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
    - per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
      - al 7,5 % da zero a quattrocento metri quadrati;
      - al 3 % dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
      - all'1,2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
  - c) modifiche:
    - dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
    - delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
    - mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione riportata nell'Allegato A del presente Regolamento, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
    - violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
3. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ed alla disciplina delle aree regionali protette.
4. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.
5. In ogni caso le variazioni essenziali non possono qualificarsi come deroga ai parametri urbanistici ed edilizi previsti negli ambiti urbanistici di P.G.T.

### Art. 44 – Determinazione delle tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti di terzi e nei limiti indicati dai precedenti commi, costituiscono tolleranze di cantiere:
  - gli scostamenti relativi alle seguenti misurazioni lineari:
    - a) per le misure inferiori o uguali a metri 5 lo scostamento non può essere superiore all'1% della misura lineare;
    - b) per le misure oltre metri 5 e fino a metri 30 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula:  $y = (x + 20) / 5$ , dove al posto di x viene inserita la misura lineare espressa in metri ed, eseguendo l'operazione indicata, si ricava y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di x.
    - c) per le misure superiori a metri 30 il massimo scostamento ammissibile è di centimetri 10.

- le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della Su del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la Su complessiva.
2. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto.

### **Sezione VIII – Inizio ed ultimazione dei lavori**

#### **Art. 45 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:
  - a) per i permessi di costruire, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo per l'inizio; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori;
  - b) per denunce di inizio attività, un anno per l'inizio decorrente dalla data di efficacia della denuncia stessa e tre anni per l'ultimazione decorrenti dall'inizio dei lavori;
  - c) per segnalazioni certificate di inizio attività, un anno per l'inizio decorrente dalla data di efficacia delle stesse e tre anni per l'ultimazione decorrenti dalla data di inizio lavori;
2. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
3. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
5. Il permesso di costruire e/o la DIA devono comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente dell'Unione Campospinoso Albaredo ai sensi della L. 5 novembre 1971, n. 1086.
6. Qualora l'immobile sia oggetto di vincolo, i termini di trenta giorni per la DIA decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; qualora tale atto non sia favorevole, la DIA è priva di effetti.
7. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
8. Il titolare di permesso di costruire deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi, al fine di consentire il necessario controllo; per le DIA e/o SCIA l'interessato è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione dei lavori entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi.
9. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare Comunicazione di Eseguita Attività (CEA) sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate all'Unione Campospinoso Albaredo sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 46 – Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne, le tinteggiature e le opere di sistemazione a verde ove previsto.

2. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
3. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o ristrutturazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato di manutenzione straordinaria soggetta a denuncia di inizio attività.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, salvo proroghe di legge.

## **Sezione IX – Autocertificazione ed asseverazione**

### **Art. 47 – Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi vigenti 4 gennaio 1968 n. 15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli articoli 1, 2, 3, della L. 15 maggio 1997, n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento risultanti da atti pubblici, fatta eccezione per il titolo di proprietà, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

### **Art. 48 – Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. Si precisa che il termine "asseverazione" non significa "perizia giurata" e non implica la necessità di particolari riti procedurali; tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità alle disposizioni legislative e/o regolamentari, nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.
3. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, può essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

## **Sezione X – Opere non soggette ad atto abilitativo di Permesso di Costruire, DIA, SCIA**

### **Art. 49 – Attività edilizia libera (AEL), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)**

1. Fatte salve le prescrizioni del PGT, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel D. Lgs n. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo in Attività Edilizia Libera (AEL):

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'*Allegato A, Art. 1 - Manutenzione ordinaria*, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del DPR n. 380/2001, sono equiparate alle serre di cui alla precedente lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione di dette strutture.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo Sportello Unico per l'edilizia, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi (CIL):
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria non eccedenti la casistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (dopo l'aggiornamento della procedura informatica);
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere da a) e f), l'interessato trasmette all'Unione Campospinoso Albaredo l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

## **Sezione XI – Permesso di costruire in deroga**

### **Art. 50 – Permesso di costruire in deroga**

1. Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione di cui all'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 segue la procedura di cui al precedente *Art. 10 – Fase istruttoria del permesso di costruire* del presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio dell'Unione Campospino Albaro e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
5. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione dell'Unione Campospino Albaro, i casi di cui al precedente comma 2, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della L.R. 12/2005, nonché la destinazione d'uso.
6. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.
7. È ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

## **Sezione XII – Opere temporanee**

### **Art. 51 – Opere temporanee**

1. Le opere temporanee, volte a soddisfare esigenze limitate nel tempo, e pertanto momentanee, transitorie, e prive dei caratteri di stabilità e di durata, sono subordinate a quanto disposto dal precedente *Art. 49 – Attività edilizia libera (AEL), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)* del presente Regolamento.
2. Il provvedimento dovrà contenere la data di cessazione dell'efficacia del provvedimento stesso, e pertanto, qualora le opere temporanee non fossero rimosse nel termine indicato, saranno ritenute abusive e perseguite con le ordinarie misure sanzionatorie.
3. Per il deposito degli attrezzi da giardino, per il ricovero della legna o per usi analoghi, nelle aree di pertinenza dei fabbricati abitativi è possibile installare, senza titolo abilitativo in Attività di Edilizia Libera (AEL), un piccolo manufatto prefabbricato, a un piano in legno o simil-legno semplicemente appoggiato al suolo ed integrato nel paesaggio circostante. La superficie coperta massima del manufatto non può superare mq 6,00 e l'altezza massima non può superare m, 2,30 al colmo più alto. Il manufatto non costituisce superficie utile, può essere posizionato in qualunque punto del lotto e non può essere oggetto di successivi ampliamenti.

## **CAPITOLO II - Modalità di predisposizione dei progetti**

### **Sezione I – Unificazione grafica**

#### **Art. 52 – Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

### **Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

#### **Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala 1:200 o scala 1:500 estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  6. orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  7. presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  8. alberature esistenti (con eventuale indicazione delle relative essenze);
  9. presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  10. presenza di eventuali impianti (elettrici, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  11. rilievo fotografico a colori dell'area o dell'edificio e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    12. limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    13. quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    14. accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente (solo nel caso di interventi collocati al di sopra della soglia di rilevanza definita dall'Esame paesistico del progetto).
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc..
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive ed estese ai limiti del lotto, comprendendo l'eventuale infrastruttura viabilistica pubblica (strada, piazza) che lo fronteggia.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

### **Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

#### **Art. 54 – Documentazione tecnica**

1. Le richieste di permesso di costruire, la DIA e la SCIA di cui al Titolo I Capitolo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
2. Preliminarmente alla consegna della pratica edilizia agli Uffici Comunali competenti, per la richiesta di permesso di costruire, DIA o SCIA di cui al Titolo I Capitolo I, è fatto obbligo di sottoporre la documentazione al vaglio dell'Ufficio Tecnico, per verificare la conformità dei contenuti ai disposti del presente Regolamento. Qualora il controllo risultasse positivo, l'Ufficio Tecnico rilascerà un visto di regolarità.
3. Pertanto le prescrizioni relative agli elaborati tecnici ed ai contenuti della relazione tecnica, devono essere considerate indicative: il responsabile del procedimento potrà, a seconda dell'entità e dell'importanza dell'intervento proposto, valutare l'opportunità di richiedere ulteriore documentazione esplicativa dell'intervento stesso o accogliere pratiche con un numero ridotto di elaborati, a condizione che gli stessi siano sufficientemente esplicativi delle opere in progetto e idonei per le verifiche tecniche di cui al comma precedente.
4. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di due copie (una copia in più per ogni ulteriore parere necessario, nel caso in cui gli stessi debbano essere acquisiti da parte dello Sportello Unico; fatti salvi gli ulteriori elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore), alla domanda di permesso di costruire, DIA e SCIA per interventi di costruzione di nuovi fabbricati, sopraelevazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ampliamento di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, oltre a quelli già indicati al precedente *Art. 53 – Rappresentazione del contesto ambientale* del presente Regolamento, sono:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'ambito interessato dall'intervento;
  - b) estratto mappa catastale con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso e relative visure, ed i mappali a essi confinanti. Dovranno essere segnalati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto ed eventuali aree vincolate;
  - c) nel caso di nuova costruzione, di sopra-elevazione o di ampliamento vanno rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
  - d) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - e) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle distanze dai corsi d'acqua, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in progetto. Sulla medesima tavola (o nella relazione illustrativa di cui al successivo articolo) dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica con le modalità previste dallo strumento urbanistico;

- f) tavola grafica di progetto debitamente quotata, in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura ed eventuali particolari costruttivi in scala di maggiore dettaglio. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori, ecc.;
- g) tavola grafica di progetto debitamente quotata in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) rappresentativa delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma quotata d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per rappresentare le modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto; il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione. Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che si prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.
- h) Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e materiali da impiegarsi.
- i) per interventi sugli edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- j) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- k) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, negli edifici con presenza di attività lavorative, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.). Tali indicazioni possono essere riportate direttamente nelle tavole di progetto;
- l) schema, diametri e materiali della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di eventuali cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala di maggiore dettaglio.
- m) eventuali particolari costruttivi e decorativi rappresentati nelle scale più opportune;
- n) ogni altro elaborato grafico ritenuto necessario alla migliore comprensione del progetto;
- o) fotografie a colori dell'area o edificio oggetto di intervento, con relativa planimetria atta ad individuare i punti di ripresa fotografica;
- p) esame paesistico dei progetti ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale 8 novembre 2002, n. 7/11045 *Approvazione Linee Guida per l'Esame Paesistico dei Progetti di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. VII/43749*;
- q) documentazione circa il progetto degli impianti ed opere relative alle fonti rinnovabili di energia, ai sensi dell'articolo 125 del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e s.m.i.;
- r) relazione ed eventuali indagini di carattere geologico – geotecnico, come prescritto dallo Studio Geologico di corredo allo strumento urbanistico generale, ai sensi della Parte II Titolo II della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- s) elaborati grafici e relazione, nei casi previsti dalla normativa, di cui al D.M. 14 gennaio 2008 *Norme Tecniche per le Costruzioni*;

- t) elaborati grafici e relazione di progetto di superamento delle barriere architettoniche, nei casi richiesti dalla vigente normativa;
  - u) elaborati grafici e relazione di progetto di sistemi anticaduta e Linea vita - sicurezza su tetti e coperture, nei casi richiesti dalla vigente normativa;
  - v) nel caso di progetti riferiti ad opere in esecuzione di piani attuativi o programmi integrati di intervento approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al Piano Attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione su cui vanno contrassegnati i lotti o gli edifici già attuati e i lotti oggetto della nuova richiesta di permesso di costruire;
  - w) assunzione di impegno del titolare del permesso di costruire, della DIA e/o della SCIA per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui l'Unione Campospinoso Albaredo non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato.
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di cui sopra (planimetria, piante, prospetti e sezioni), dovranno riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, ove saranno colorate distintamente le parti in demolizione (giallo) e quelle di nuova realizzazione (rosso), essendo la colorazione degli elaborati metodo convenzionale per l'immediata comprensione di quanto oggetto di variante.
  6. Per le opere di urbanizzazione o altre opere oggetto di cessione, considerato che le stesse saranno acquisite al patrimonio dell'Unione Campospinoso Albaredo, gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto esecutivo, e cioè dotati di grado di dettaglio sufficiente al successivo collaudo ed alla successiva manutenzione e gestione dei manufatti; in ogni caso all'atto della consegna delle opere all'Unione Campospinoso Albaredo, l'operatore dovrà aver consegnato documentazione grafica e tecnica adeguata riportante fedelmente ed al dettaglio la soluzione realizzata.
  7. Documentazione necessaria ai fini del calcolo del contributo di costruzione (art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12):
    - tabella regionale redatta ai sensi del D.M. 5 maggio 1977, in applicazione alla L. n. 10/77 come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., relativa al contributo commisurato al costo di costruzione;
    - computo metrico estimativo (per interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e per interventi di ristrutturazione su edifici di altre destinazioni).

#### **Art. 55 – Esame paesistico dei progetti**

1. Sulla base dei disposti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 “*Approvazione Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. 43749*”, l'esame paesistico si applica a tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.
2. Il metodo proposto consiste nel considerare la sensibilità paesistica del sito di intervento definita dal PGT vigente e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.
3. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.
4. Il percorso conduce a verificare se il progetto contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine del territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.
5. I soggetti coinvolti nella procedura dell'esame paesistico dei progetti fanno riferimento al proponente – progettista e all'amministrazione pubblica competente per l'approvazione.
6. Il progettista:
  - a) contestualmente all'elaborazione del progetto, tiene conto della sensibilità paesistica del sito (predeterminata dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo e contenuta nelle tavole prescrittive del P.G.T.) e determina il grado di incidenza del progetto;
  - b) sulla base del giudizio complessivo relativo ai due aspetti, è in grado di constatare in prima approssimazione il livello di impatto paesistico del progetto proposto e procedere secondo quanto indicato nell'articolo 29 delle N.T.A. del P.T.P.R. e nelle Linee Guida;
  - c) qualora l'intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da una specifica relazione paesistica, al fine di permettere a chi esaminerà il progetto di avere piena

consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

7. L'amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo:
  - a) prende visione del progetto e della eventuale relazione paesistica allegata e può attivare una verifica d'ufficio relativa alla completezza e all'attendibilità delle considerazioni paesistiche;
  - b) nel caso di progetti che superino la soglia di rilevanza, chiede alla Commissione per il Paesaggio di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate; il suddetto organo esamina il progetto e nell'esprimere il proprio parere può richiedere modifiche o integrazioni per migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico;
  - c) nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, chiede alla Commissione per il Paesaggio di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate; nel caso di giudizio negativo, può, con motivate argomentazioni, respingerlo fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione.
8. Per una maggiore esplicitazione della procedura sopra riportata si rimanda ai contenuti della D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 ed alla definizione delle classi di sensibilità paesistiche del P.G.T.

#### **Art. 56 – Grado di incidenza del progetto**

1. Ferma restando la definizione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi contenuta nel P.G.T., ai fini della valutazione del grado di incidenza del progetto (D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045) l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo stabilisce i parametri minimi di riferimento indicati nella tabella "Allegato C" al presente Regolamento.
2. Oltre ai parametri minimi di cui al comma precedente, per la determinazione del grado di incidenza del progetto si tiene conto anche dei seguenti aspetti:
  - l'installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici;
  - la previsione di impianti solari termici o fotovoltaici in copertura o in facciata incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici;
  - la presenza di serre solari incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza la serra;
  - l'intervento edilizio di ampliamento che comporta il sovrizzo del fabbricato, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto definito nella tabella di cui al comma precedente.
3. Pur considerando gli eventuali incrementi definiti dal presente comma, il grado di incidenza del progetto non può superare il parametro 5 – molto alto.
4. Per i casi non rientranti tra quelli elencati nel comma 1 del presente articolo, ed in particolare per le recinzioni, per le opere di urbanizzazione, per l'installazione delle antenne per le telecomunicazioni, per gli interventi di regimazione idraulica, di difesa del suolo e di assetto idrogeologico si procede con criteri di analogia e di proporzionalità, che saranno verificati dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

### **Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo**

#### **Art. 57 – Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi ai seguenti argomenti:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

- d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
    - opere di urbanizzazione esistenti e previste;
    - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto, con dimostrazione della conformità a tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) calcolo delle superfici utili e dei volumi dimostrativi di quanto indicato negli stampati per il calcolo degli oneri di costruzione e del contributo proporzionale al costo di costruzione;
  - g) relazione sanitaria che contenga: il calcolo dei rapporti aeroilluminanti, la descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico, la descrizione delle modalità di smaltimento delle acque reflue, la descrizione di eventuali vespai al piano terreno, la presenza e le caratteristiche degli eventuali marciapiedi, le altezze degli ambienti, le modalità di smaltimento dei rifiuti, la modalità di riscaldamento, la modalità di allontanamento dei fumi ed ogni altra particolarità tecnica necessaria ad ottenere il visto sanitario sul progetto, da parte dell'autorità sanitaria competente (medico addetto alle funzioni di igiene pubblica o A.S.L.);
  - h) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata, dal punto di vista tecnico – sanitario, con informazioni relative all'attività secondo la modulistica opportunamente predisposta dall'A.S.L.;
  - i) verifica grafica della distanza delle aree residenziali ed indicazione delle opere di mitigazione ambientale;
  - j) relazione sulle precauzioni assunte per la innocuità dei processi produttivi, scarichi liquidi, gassosi e solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia;
  - k) relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio o degli impianti, redatta da parte di tecnico competente ai sensi della L.R. 10 agosto 2001, n. 13. Quando L'Unione Campospinoso Albaredo avrà proceduto al coordinamento dello strumento urbanistico generale (PGT) di cui alla lettera b), comma 1, dell'articolo 6 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (coordinamento tra strumento di pianificazione dell'Unione Campospinoso Albaredo e piano di zonizzazione acustica), per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e/o dal richiedente il titolo abilitativo:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti ed eventualmente adottate;
  - b) conformità alla normativa in materia di sicurezza e di prevenzione incendi per gli interventi non assoggettati al preventivo parere dei VV.F. ai sensi della normativa vigente;
  - c) obbligo di denuncia delle strutture in cemento armato/metalliche ai sensi dell'articolo 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ed in caso affermativo, impegno alla presentazione prima dell'esecuzione delle opere;
  - d) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) nel caso di progetti per ambienti di lavoro a destinazione generica, dichiarazione di impegno del richiedente al rispetto di tutte le norme e prescrizioni vigenti per le attività che si insedieranno nell'immobile

## **CAPITOLO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **Sezione I – Conferenza di servizi**

#### **Art. 58 – Conferenza dei servizi**

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione precedente può indire una conferenza di servizi.
2. L'istituto trova disciplina nella Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. nonché nella normativa vigente di settore.

### **Sezione II – Sportello Unico per le attività produttive**

#### **Art. 59 – Ambito di applicazione e riferimenti normativi**

1. La disciplina di cui alla presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.
2. Le disposizioni legislative di riferimento sono quelle contenute nel D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nel D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133).

#### **Art. 60 – Struttura organizzativa**

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP), i comuni di Albaredo Arnaboldi e di Campospinoso intendono trasferire le competenze all'Unione Campospinoso Albaredo, la quale ha in procinto di attivare apposita struttura che assicurerà l'esercizio delle funzioni di carattere:
  - a) amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
  - b) informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
  - c) promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio.
2. Alla direzione della Struttura dello Sportello Unico per le attività produttive è preposto un funzionario responsabile.
3. L'avvio del procedimento concernente gli impianti produttivi, tanto nella forma del procedimento semplificato che in quella mediante autocertificazione, avviene con la presentazione della domanda in carta libera da parte dell'interessato o suo delegato.
4. Lo Sportello Unico per le attività produttive deve garantire a chiunque l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari, anche in via telematica, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.
5. Fino al trasferimento di cui al comma 1, le competenze di procedimento SUAP permangono in capo ai singoli comuni, sulla base della normativa vigente sotto riportata.

#### **Art. 61 – Definizione di impianti a struttura semplice**

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con D.G.R. n. VI/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali e che:
  - a) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
  - b) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);

- c) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; L. 19 maggio 1997, n. 137; articoli 18 e 21 della L. 24 aprile 1998, n. 128);
  - d) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (articoli 216 e 217 del Testo Unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo *Art. 63 – Procedimento mediante autocertificazione* del presente Regolamento.

#### *Art. 62 – Procedimento mediante Conferenza di servizi*

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'articolo 27 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (impianti nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio di rifiuti), nonché nelle ipotesi previste dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo *Art. 63 – Procedimento mediante autocertificazione* del presente Regolamento, il procedimento è unico ed ha inizio con la presentazione di un'unica domanda alla struttura di cui al precedente *Art. 60 – Struttura organizzativa* del presente Regolamento, la quale adotta direttamente, ovvero chiede alle amministrazioni di settore, gli atti istruttori ed i pareri tecnici, comunque denominati dalle normative vigenti. Le amministrazioni sono tenute a far pervenire tali atti e pareri entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Nel caso di progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centoventi giorni, fatta salva la facoltà di chiederne, ai sensi della normativa vigente, una proroga, comunque non superiore a sessanta giorni. Qualora l'amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, per una sola volta, entro trenta giorni, l'integrazione alla struttura. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se, entro i termini di cui ai commi precedenti, una delle amministrazioni di cui ai medesimi commi si pronuncia negativamente, la pronuncia è trasmessa dalla struttura al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Tuttavia, il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Ove sia già operante lo sportello unico le domande devono essere presentate esclusivamente alla struttura dell'Unione Campospinoso Albaredo. Le altre amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento non possono rilasciare al richiedente atti autorizzatori, nulla-osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati. Tali atti, qualora eventualmente rilasciati, operano esclusivamente all'interno del procedimento unico. In ogni caso le amministrazioni hanno l'obbligo di trasmettere, senza ritardo e comunque entro cinque giorni, eventuali domande ad esse presentate relative a procedimenti disciplinati dal presente regolamento, alla struttura responsabile del procedimento, allegando gli atti istruttori eventualmente già compiuti e dandone comunicazione al richiedente.
5. Decorso inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 2, entro i successivi cinque giorni, il responsabile del procedimento presso la struttura, convoca una conferenza di servizi che si svolge ai sensi dell'articolo 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
6. La convocazione della conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.
7. La conferenza dei servizi procede all'istruttoria del progetto ai fini della formazione di un verbale che tiene luogo degli atti istruttori e dei pareri tecnici comunque denominati, previsti dalle norme vigenti o ritenuti necessari. La conferenza, altresì, fissa il termine entro cui pervenire alla decisione, in ogni caso compatibile con il rispetto dei termini di cui al comma 9.

8. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla conferenza di servizi, che si pronuncia anche sulle osservazioni di cui al comma 6, tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura dello sportello unico, al richiedente. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 9, per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale, e comunque nei casi disciplinati dall'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., immediatamente l'amministrazione procedente può chiedere che il Consiglio dei Ministri si pronunci, nei successivi trenta giorni, ai sensi del medesimo articolo 14, comma 4.
9. Il procedimento si conclude nel termine di cinque mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di nove mesi. Per i progetti di centrali termoelettriche e turbogas sottoposti alle procedure di inchiesta pubblica di cui all'allegato IV del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 4 del 15 gennaio 1989, il procedimento si conclude nel termine di dodici mesi.

#### *Art. 63 – Procedimento mediante autocertificazione*

1. Il procedimento amministrativo di cui all'articolo 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ha inizio presso la competente struttura con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. L'autocertificazione non può riguardare le materie di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, nonché le ipotesi per le quali la normativa comunitaria prevede la necessità di una apposita autorizzazione. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via telematica, alla regione nel cui territorio è localizzato l'impianto, agli altri comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti competenti per le verifiche.
2. Lo Sportello Unico per le attività produttive, ricevuta la domanda, ne dà notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e con altre forme adeguate di pubblicità; contestualmente lo Sportello Unico per le attività produttive dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.
3. Il responsabile dello Sportello Unico per le attività produttive può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile dello Sportello Unico per le attività produttive intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o l'Unione Campospinoso Albaredo intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente *Art. 61 – Definizione di impianti a struttura semplice* del presente Regolamento, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se lo Sportello Unico per le attività produttive, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. Nell'ipotesi in cui si rendono necessarie modifiche al progetto, si adotta la procedura di cui ai commi 4 e 5. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente.
7. Quando, in sede di esame della domanda, la struttura, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, ravvisa la falsità di alcuna delle autocertificazioni, il responsabile del procedimento trasmette immediatamente gli atti alla competente procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato. Il procedimento è sospeso fino alla decisione relativa ai fatti denunciati.

8. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del provvedimento abilitativo ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta dello Sportello Unico per le attività produttive.
9. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare allo Sportello Unico per le attività produttive l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente.
10. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto, sia accertata la falsità di una delle autocertificazioni prodotte, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, il responsabile della struttura individuato ai sensi degli articoli 107, comma 3, e 109, comma 2, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ordina la riduzione in pristino a spese dell'impresa e dispone la contestuale trasmissione degli atti alla competente procura della Repubblica dandone contemporanea comunicazione all'interessato.
11. A seguito della comunicazione di cui al comma 9, l'Unione Campospinoso Albaredo e gli altri enti competenti provvedono ad effettuare i controlli ritenuti necessari.
12. I soggetti, portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, possono trasmettere alla struttura, entro venti giorni dalla avvenuta pubblicità di cui al comma 2, memorie e osservazioni o chiedere di essere uditi in contraddittorio ovvero che il responsabile del procedimento convochi tempestivamente una riunione alla quale partecipano anche i rappresentanti dell'impresa. Tutti i partecipanti alla riunione possono essere assistiti da tecnici ed esperti di loro fiducia, competenti sui profili controversi. Su quanto rappresentato dagli intervenuti si pronuncia, motivatamente, la struttura.
13. La convocazione della riunione sospende, per non più di venti giorni, il termine di cui al comma 8.
14. Sono fatte salve le vigenti norme che consentono l'inizio dell'attività previa semplice comunicazione ovvero denuncia di inizio attività.

#### **Art. 64 – Verifica**

1. Lo Sportello Unico per le attività produttive accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
  - a) la prevenzione degli incendi;
  - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
  - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
  - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
  - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
  - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
  - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
  - i) le industrie qualificate come insalubri;
  - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente *Art. 63 – Procedimento mediante autocertificazione* del presente Regolamento, comma 8, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte dell'Unione Campospinoso Albaredo.

#### **Art. 65 – Procedura di collaudo**

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista

- dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici dello Sportello Unico per le attività produttive che, a tal fine, si avvale del personale dipendente delle amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede allo Sportello Unico per le attività produttive di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze allo Sportello Unico per le attività produttive. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
  3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
  4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. Lo Sportello Unico per le attività produttive, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.
  5. Il certificato positivo di collaudo, in conformità alle prescrizioni del presente articolo, consente la messa in funzione degli impianti fino al rilascio definitivo del certificato di agibilità, del nulla osta all'esercizio di nuova produzione e di ogni altro atto amministrativo richiesto.
  6. Gli enti competenti effettuano i controlli di competenza sugli impianti produttivi, ne comunicano le risultanze agli interessati che possono presentare memorie o chiedere la ripetizione in contraddittorio dell'eventuale esperimento di prove e adottano i provvedimenti, anche in via d'urgenza, previsti dalla legge. L'effettuazione e l'esito dei controlli sono registrati anche presso l'archivio informatico della regione e della struttura dell'Unione Campospinoso Albaredo.
  7. Il collaudo effettuato ai sensi del comma 2, non esonera le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e di controllo in materia, e dalle connesse responsabilità previste dalla legge, da esercitare successivamente al deposito del certificato di collaudo degli impianti.

### **Sezione III – Sportello Unico per l'edilizia**

#### **Art. 66 – Sportello Unico per l'Edilizia**

1. L'Unione Campospinoso Albaredo, nell'ambito della propria autonomia amministrativa, ha costituito con Deliberazione di Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo n. 56 in data 15.07.2003, un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività.
2. L'Unione Campospinoso Albaredo, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia, fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
3. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

4. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dall'Unione Campospinoso Albaredo, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
5. Tale ufficio provvede in particolare:
  - a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni certificate di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i.;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio compreso il rilascio dell'attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici;
  - a) alla cura dei rapporti tra l'Unione Campospinoso Albaredo, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia;
6. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
  - a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;
  - d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
  - e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
  - f) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
  - g) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
  - h) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette;
  - i) i pareri della commissione per il paesaggio, nei casi dovuti.
7. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

8. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e s.m.i. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

## **Sezione IV – Collaborazione tra privati e l'Unione Campospinoso Albaredo**

### **Art. 67 – Parere preventivo**

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alla strumentazione urbanistica dell'Unione Campospinoso Albaredo vigente e alle norme del presente Regolamento.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione per il paesaggio, per un esame preliminare.
3. La Commissione per il paesaggio, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. In ogni caso il parere preventivo non autorizza l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessario lo specifico provvedimento abilitativo a seconda della tipologia di opere da eseguire.
5. Il parere preventivo viene rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

### **Art. 68 – Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari di immobili, professionisti, associazioni riconosciute ex articolo 13 L. 8 luglio 1986, n. 349, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo indicazioni interpretative della disciplina urbanistico - edilizia dell'Unione Campospinoso Albaredo, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali, anche con la presentazione di richieste di pareri preventivi.
2. Le indicazioni interpretative vengono rilasciate entro sessanta giorni dalla richiesta, mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo.

## CAPITOLO IV - Accesso ai documenti

### Sezione I – Fonti normative

#### Art. 69 – Norme applicabili

1. L'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi formati o stabilmente detenuti dall'Unione Campospinoso Albaredo è disciplinato dalla normativa vigente nonché dal Regolamento approvato dall'ente in materia.

## CAPITOLO V - Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e modalità per la relativa valutazione

#### Art. 70 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere

1. La progettazione inerente alla sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati, deve, in generale, riportare:
  - la descrizione delle eventuali variazioni apportate all'andamento del terreno;
  - la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;
  - il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
  - la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
  - l'eventuale caratteristica tipologico – formale degli elementi di arredo urbano;
  - la relazione illustrativa, che deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali posti in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntivi di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.
2. Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata un'adeguata restituzione planimetrica:
  - dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti, con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);
  - dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazione degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianto e degli eventuali abbattimenti.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

#### Art. 71 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree verdi

1. Il verde urbano, di proprietà pubblica e privata, viene inteso come elemento qualificante del luogo e come fattore di miglioramento della qualità della vita degli abitanti; a tal fine esso deve essere necessariamente tutelato, anche in relazione alle sue diverse e importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali.
2. La progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione delle stesse devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto del valore ambientale, estetico, storico e culturale delle essenze arboree e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano.
3. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria.

#### Art. 72 – Modalità per la valutazione dei progetti

1. La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi aperti, di cui ai precedenti *Art. 70 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere* e *Art. 71 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree verdi* del presente Regolamento, viene effettuata dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia durante la fase istruttoria della pratica edilizia in esame.
2. In particolare, la valutazione del progetto di cui al comma 1 deve verificare la soluzione delle seguenti problematiche:

- fruibilità degli spazi da parte dei soggetti portatori di handicap, ai sensi della normativa vigente in materia;
  - riqualificazione ed inserimento di aree verdi alberate;
  - fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;
  - adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
3. Nei casi previsti, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve reperire il parere della Commissione per il paesaggio.

## CAPITOLO VI - Vigilanza e sanzioni

### Sezione I – Fonti normative

#### Art. 73 – Sanzioni urbanistico - edilizie

1. Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico – edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma dei precedenti *Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA* e *Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare la SCIA* del presente Regolamento, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati. In particolare, le principali sanzioni sono disciplinate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (articoli 27 – 51):
2. Le sanzioni urbanistico - edilizie sono irrogate dal responsabile della struttura competente [articolo 107 comma 3 lettera g) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267].
3. Le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate al precedente *Art. 43 – Determinazione delle variazioni essenziali* del presente Regolamento.
4. Oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative e penali, è prevista l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino in caso di situazioni non conformi al presente Regolamento, alla strumentazione urbanistica dell'Unione Campospino Albaredo, al Regolamento Locale di Igiene o alle altre norme vigenti, o in caso le opere realizzate in assenza di titolo non siano oggetto di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative, anche per le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività ai sensi del precedente *Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare la DIA*, deve essere presentata la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., volta ad accertare la conformità alle normative vigenti, e ad acquisire agli atti la planimetria aggiornata.

#### Art. 74 – Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (articoli 167, 168 e 181).
2. Restano ferme le disposizioni di cui al precedente *Art. 31 – Interventi sostitutivi in caso di inerzia, regime sanzionatorio, certificazione di assenza di danno ambientale* del presente Regolamento.

#### Art. 75 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari

1. Per le trasgressioni al presente Regolamento Edilizio, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il responsabile della struttura operativa competente applica, ai sensi dell'articolo 107 del T.U.E.L. n. 267/2000 e s.m.i., quanto previsto dall'articolo 7 bis del T.U.E.L. n. 267/2000 come introdotto dalla L. n. 3/2003, e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra Euro 25,00 ed Euro 500,00, i cui importi minimi e massimi per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita deliberazione di Giunta dell'Unione Campospino Albaredo, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.
2. In caso di violazioni alle “*disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio*” di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, per difformità rispetto al progetto assentito, il responsabile della struttura operativa:
  15. applica i disposti di cui all'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

16. assegna una tempistica per l'adeguamento dell'intervento ai disposti delle norme e del progetto assentito;
  17. subordina il certificato di agibilità al rispetto delle disposizioni impartite;
  18. applica la sanzione pecuniaria.
3. Nei casi di sanzioni applicabili ai sensi dell'art. 20, comma 3, del DPR 380/2001, il Responsabile del Procedimento, di cui al precedente *Art. 9 – Responsabile del procedimento*, informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari
  4. La realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
  5. La segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
  6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 44.

## **Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio**

### **Art. 76 – Avvio del procedimento**

1. Il responsabile della struttura competente provvede, secondo quanto disposto dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. e dell'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio; la comunicazione per iscritto sul posto – es. in cantiere – corrisponde a comunicazione dell'avvio del procedimento.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

### **Art. 77 – Fase istruttoria**

1. Il responsabile della struttura competente, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili contro interessati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Art. 78 – Fase decisionale**

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura dell'Unione Campospinoso Albaredo mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per effettuazione del pagamento;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

### **Art. 79 – Fase integrativa dell'efficacia e di esecuzione d'ufficio**

1. Il responsabile della struttura competente dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
3. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, l'Unione Campospinoso Albaredo procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

4. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Unione Campospinoso Albaredo procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.
5. E' fatta salva la competenza del Comando di Polizia Locale in riferimento ai rapporti con la Procura della Repubblica.

## TITOLO III - Modalità per il conseguimento del certificato di agibilità

### *Art. 80 – Ultimazione dei lavori e certificato di agibilità*

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma della legislazione vigente. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione del piano attuativo.
4. Sono vietati l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità prevista dal Regolamento Locale di Igiene e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. stesso.
5. Il rilascio del certificato di agibilità è soggetto alle procedure di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..
6. Per le opere non incluse nella casistica di cui all'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ed a condizione che si tratti di opere di modesta entità che non comportino il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti, la conclusione della pratica è costituita dalla presentazione di dichiarazione di fine lavori e di conformità al progetto, redatta dal direttore dei lavori e della documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento, ove le opere comportino modifica della rendita catastale.
7. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla osta, gli adempimenti, le approvazioni, gli atti autorizzatori o quant'altro previsto dalle norme vigenti per l'esercizio delle specifiche attività.

### *Art. 81 – Soggetti aventi titolo a presentare richiesta di rilascio del certificato di agibilità*

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui al precedente Titolo I del presente Regolamento, o i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
2. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

### *Art. 82 – Contenuti dell'istanza del certificato di agibilità*

1. La domanda del certificato di agibilità deve indicare:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data e gli estremi del protocollo dell'Unione Campospinoso Albaredo);
  - e) precisazioni in merito ad eventuali varianti in corso d'opera eseguite nel corso dei lavori;
  - f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Alla domanda dovrà essere allegata dichiarazione di avvenuto conferimento a ditta specializzata o di avvenuto conferimento in discarica di eventuali rifiuti inerti derivanti dalla lavorazione del cantiere. Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta dalla ditta che si occupa dello smaltimento del rifiuto o dal soggetto gestore della discarica.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni
5. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
6. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni con sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 del precedente art. 91.
7. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
  - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

#### **Art. 83 – Fase istruttoria delle richieste del certificato di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente *Art. 81 – Soggetti aventi titolo a presentare richiesta di rilascio del certificato di agibilità* del presente Regolamento, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'edilizia, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - accatastamento dell'edificio, sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
  - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nonché all'articolo 1 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
2. E' fatto comunque salvo quanto previsto in materia di certificazione energetica degli edifici.

#### **Art. 84 – Rilascio dell'autorizzazione di agibilità**

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia, comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento degli atti di cui ai precedenti *Art. 82 – Contenuti dell'istanza del certificato di agibilità* e *Art. 83 – Fase istruttoria delle richieste del certificato di agibilità* del presente Regolamento, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato d'agibilità verificata la seguente documentazione:
  - a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
  - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001;
  - c) documentazione di cui al precedente *Art. 82 – Contenuti dell'istanza del certificato di agibilità* del presente Regolamento;
  - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
  - e) eventuali ulteriori certificazioni, assensi o attestazioni connessi alla tipologia dell'intervento ed alla destinazione d'uso (CPI, autorizzazione allo scarico, ecc.).

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. relativo al progetto assentito. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. Ultimate le opere di una porzione funzionale dell'edificio, è possibile richiedere l'agibilità parziale, limitata alla suddetta porzione.
6. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
  - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
7. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.
8. Ove l'interessato non proponga domanda di cui al comma 1 del precedente art. 94, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al precedente comma 2 lettere a), b), d) del presente articolo e all'articolo 5, comma 3, lettera a) del DPR 380/2001, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - a) accatastamento dell'edificio;
  - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

#### *Art. 85 – Idoneità alloggiativa*

1. Il certificato di idoneità alloggiativa attesta l'agibilità dell'alloggio in cui vive il cittadino non appartenente all'Unione Europea, ovvero certifica che l'alloggio stesso rientri nei parametri minimi previsti dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale.
2. I criteri a cui l'Unione Campospinoso Albaredo intende riferirsi sono quelli nel R.R. 2 aprile 2003, n. 4 "Criteri generali per l'assegnazione o la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".
3. La domanda per il rilascio del certificato di idoneità dell'alloggio deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'ufficio tecnico completo di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente. Tali modelli potranno subire variazioni che verranno approvate dal Responsabile del Settore tramite determina di modifica.
4. Durante l'istruttoria delle domande, l'ufficio competente comunale verifica:
  - a) requisiti di superfici ed altezze dei locali;
  - b) la presenza ed idoneità dei servizi igienici;
  - c) se l'alloggio dispone di acqua riconosciuta potabile, di energia elettrica e di un sistema di riscaldamento idoneo;
  - d) se l'unità immobiliare assicura il doppio riscontro d'aria e la corretta evacuazione di fumi/odori di cucina,
  - e) se l'unità immobiliare non presenta problemi di umidità e/o di condensa;
  - f) se l'alloggio risulta conforme alle norme di sicurezza impianti (di norma verificabili attraverso la presenza e correttezza delle certificazioni di conformità ed eventualmente con verifiche dirette qualora se ne rilevi la necessità).
5. Il certificato di idoneità alloggiativa non viene rilasciato nel caso in cui:
  - a) l'alloggio risulti dall'istruttoria destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione;
  - b) la domanda risulti incompleta della documentazione prevista dalla normativa vigente e da quella sopra richiamata;
  - c) i locali vengano considerati antigigienici e inagibili.
6. Caratteristiche degli alloggi

- a) Superficie minima per abitante (nel rispetto del R.R. 2 aprile 2003, n. 4):
  - 1-2 abitanti – 54 mq;
  - 3-4 abitanti – 72 mq;
  - 5-6 abitanti – 90 mq;
  - 7 o più – 114 mq;
- b) Composizione dei locali (nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i.):
  - Stanza da letto per 1 persona – 9 mq;
  - Stanza da letto per 2 persone – 14 mq;
  - Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno avente una superficie minima di 14 mq;
- c) Altezze minime:
  - Gli alloggi dovranno avere una altezza minima di mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;
- d) Caratteristiche dei locali:
  - Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere muniti di finestra apribile mentre i bagni dovranno essere dotati (se non finestrati) di impianto di aspirazione meccanica.
  - Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

#### *Art. 86 – Dichiarazione di alloggio antigienico*

1. L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più delle seguenti condizioni:
  - a) Privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio e/o acqua corrente.
  - b) Tracce permanenti di umidità dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione.
  - c) Inadeguati sistemi di riscaldamento.
  - d) Mancanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% massimo di quelli previsti dal regolamento di igiene per i locali d'abitazione, locali accessori o di servizio e bagni ove previsto.
  - e) Requisiti di superficie e di altezza fra il 90% e il 100% di quelli previsti dal Regolamento di Igiene per i locali d'abitazione oppure dal Responsabile dell'Ufficio di Sanità pubblica dell'ASL.
2. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal Responsabile del servizio tecnico
3. Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.
4. Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il Responsabile del servizio tecnico abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità.

#### *Art. 87 – Dichiarazione di alloggio inagibile*

1. Il Responsabile del Settore Tecnico anche su proposta del Responsabile dell'Ufficio di Sanità pubblica dell'ASL o di altri organi tecnici quali il Comando dei Vigili del Fuoco o della Protezione Civile, può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.
2. I motivi che determinano la situazione di inagibilità sono:
  - a) le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (soffitta, seminterrato, rustico, box);
  - c) mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
  - d) requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti dal Regolamento di Igiene;
  - e) la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% di quelli previsti dal regolamento di igiene;
  - f) la mancata disponibilità di servizi igienici;
  - g) la mancata disponibilità di acqua potabile ;
  - h) la mancata disponibilità di servizio cucina.
3. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo e non potrà essere rioccupato se non a seguito di ristrutturazione e rilascio di nuova agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

## **TITOLO IV - Modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione di interventi in situazioni d'emergenza**

### **Sezione I – Generalità**

#### **Art. 88 – Definizioni**

1. In base a quanto riportato all'articolo 53 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., si considerano:
  - a) opere in conglomerato cementizio armato normale quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
  - b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
  - c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.
2. La disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è contenuta negli articoli 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **Art. 89 – Sistemi costruttivi**

1. Gli edifici possono essere costruiti con:
  - a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
  - b) struttura a pannelli portanti;
  - c) struttura in muratura;
  - d) struttura in legname.
2. Ai fini di quanto riportato all'articolo 54 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., si considerano:
  - a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante, disciplinate dall'articolo 55 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
  - b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera, disciplinate dall'articolo 56 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
  - c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente, disciplinate dall'articolo 57 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **Art. 90 – Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

### **Sezione II – Adempimenti preliminari**

#### **Art. 91 – Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. L'assegnazione dei punti fissi per l'allineamento e la quota di riferimento è necessaria per tutte le attività edilizie per le quali si dia luogo ad una nuova occupazione di suolo, a qualsiasi titolo (nuova edificazione, ampliamenti, realizzazione di accessori o pertinenze, impianti tecnici, recinzioni, ecc...) nel caso in cui il cantiere sorga a confine di aree

pubbliche o di uso pubblico. Pertanto, per tutti questi casi, prima dell'inizio dei lavori, è fatto obbligo al titolare della pratica edilizia richiedere, con apposita domanda inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'Ufficio Tecnico dell'Unione Campospinoso Albaredo entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 l'Ufficio Tecnico dell'Unione Campospinoso Albaredo non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare della pratica edilizia può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo allo Sportello unico per l'edilizia. L'inizio delle opere può decorrere dopo 2 giorni dalla comunicazione sopra effettuata.
4. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare della pratica edilizia è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione e picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### **Art. 92 – Inizio dei lavori**

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori occorre presentare la seguente documentazione:
  - a) progetto delle strutture in cemento armato o a struttura metallica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (prima dell'inizio dei lavori strutturali);
  - b) comunicazione di inizio lavori, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del Direttore Lavori, del nominativo e dati dell'impresa esecutrice dei lavori, DURC dell'impresa in corso di validità, dichiarazione organico medio annuo e tipo di contratto applicato, nominativo del certificatore energetico in conformità a quanto disposto dall'art.9, comma 3 della D.G.R. Lombardia n.8/5773 del 31/10/2007, copia della notifica preliminare inoltrata all'ASL e alla Direzione Provinciale del Lavoro ai sensi dell'art.90 comma 9 c) del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. ovvero dichiarazione da parte del Responsabile dei Lavori dell'assenza motivata del Piano di Sicurezza e Coordinamento;
  - c) eventuale richiesta dei punti fissi;
  - d) esposizione cartello in cantiere (articolo 27 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.);
  - e) altra documentazione richiesta ed identificata nell'avviso di rilascio del permesso di costruire o nel riscontro alla denuncia di inizio attività.
2. A seguito del rilascio di permessi per la costruzione edilizia, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati nel permesso di costruire e in ogni caso entro quelli definiti dalla legge vigente; decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, anche in assenza di provvedimento esplicito dell'Unione Campospinoso Albaredo per la dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, la stessa è di fatto decaduta, ed intraprendere le opere successivamente equivale all'esecuzione di opere non regolarmente autorizzate.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non concorrono a determinare l'effettivo avvio dei lavori, fermo restando che anche per esse è necessario aver ottenuto atto abilitativo o aver presentato denuncia di inizio attività / SCIA.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo.

### **Sezione III – Allestimento e disciplina del cantiere**

#### **Art. 93 – Disciplina del cantiere**

1. I cantieri edili sono soggetti alla specifica normativa di cui al D. Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. Ai cantieri si applicano, inoltre, le seguenti disposizioni:
  - a) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - b) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di strutture temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali strutture devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;

- c) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca;
  - f) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza, gli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, i termini della sua validità, la durata dei lavori prevista, il recapito di un referente del cantiere e dei lavori suddetti.
2. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### *Art. 94 – Occupazione e manomissioni del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Nel caso occorra, per qualsiasi motivo, occupare temporaneamente o permanentemente suolo pubblico (sedi stradali, marciapiedi, aiuole, ecc.), l'interessato deve munirsi di apposita autorizzazione espressa, rilasciata dal comune competente per territorio; al fine dell'ottenimento della stessa, è necessaria la presentazione di domanda sulla base di quanto riportato nei Regolamenti comunali vigenti in materia.
2. Laddove richiesto, alla richiesta va allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con individuato il luogo e l'ingombro dell'occupazione.
3. Il richiedente dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'applicazione di opportune segnalazioni, anche notturne, al fine di evitare disagi e pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.
4. L'occupazione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 1 comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
5. Qualsiasi manomissione di suolo pubblico deve essere espressamente autorizzata dall'Unione Campospinoso Albaredo; la disciplina di riferimento è contenuta nella Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 42 del 30.11.2005.
6. Laddove richiesto, alla richiesta va allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con individuato il luogo e l'ingombro dell'occupazione.
7. Il titolare di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori mediante opportune recinzioni con materiali idonei o comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso dovranno essere adottate idonee segnalazioni con cartellonistica e dispositivi luminosi previsti dalla normativa vigente, volti a tutelare la pubblica incolumità.
8. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
9. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
10. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
11. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
12. L'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
13. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, al comune competente per territorio, domanda di rinnovo dello speciale provvedimento abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

14. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
15. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o similari provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
16. I manufatti provvisori, quali recinzioni e accessi carrai per interventi eccezionali ed urgenti dovranno essere preventivamente autorizzati, per un periodo massimo di centottanta giorni, salvo diversa motivata richiesta.

## **TITOLO V - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto**

### **Art. 95 – Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto da polveri e rumore, che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.
3. Nel caso in cui sia interrotta l'esecuzione di opere edilizie, il proprietario dovrà prendere gli accorgimenti necessari per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza.
4. I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.
5. Valgono in ogni caso le disposizioni di cui al Titolo IV - Cantieri temporanei o mobili del D. Lgs 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (G.U. n. 101 del 30 aprile 2008)" e s.m.i., in particolare il D. Lgs. 3 agosto 2009, n. 106.

### **Art. 96 – Scavi e demolizioni**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve attenersi alle norme vigenti in materia definite dal D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Prima dell'inizio dei lavori deve comunicare agli Enti competenti i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia ambientale e di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.
3. E' vietato bruciare in cantiere rifiuti ed ogni altro materiale, oltre che l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.
4. A seguito dell'ultimazione dei lavori, il concessionario è comunque tenuto a provvedere alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche risultino alterate dall'intervento.
5. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica dell'Unione Campospinoso Albaredo che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
6. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
7. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
8. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
9. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a denuncia di inizio attività.
10. Il rilascio del provvedimento abilitativo di demolizione è subordinato:
  - alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;

- all'espressione favorevole ed alle condizioni espresse dall'A.R.P.A. qualora si tratti di demolizione di fabbricati ad uso produttivo, estrazione di serbatoi o quant'altro che potrebbe comportare inquinamento del suolo, della falda, ecc., ai sensi della normativa vigente;
  - all'espressione di parere favorevole del servizio competente A.S.L. sul piano di lavoro e smaltimento per la rimozione di elementi contenenti amianto, ai sensi della normativa vigente.
11. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
  12. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
  13. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

#### **Art. 97 – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Nei lavori in quota qualora non siano state attuate misure di protezione collettiva come previsto all'articolo 111, comma 1, lettera a) del D. Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., è necessario che i lavoratori utilizzino idonei sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, conformi alle norme tecniche, quali i seguenti:
  - assorbitori di energia;
  - connettori;
  - dispositivo di ancoraggio;
  - cordini;
  - dispositivi retrattili;
  - guide o linee vita flessibili;
  - guide o linee vita rigide;
  - imbracature.
2. Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisorie.
3. Nei lavori su pali il lavoratore deve essere munito di ramponi o mezzi equivalenti e di idoneo dispositivo anticaduta.
4. Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove".
5. L'Ufficio Tecnico dell'Unione Campospinoso Albaredo verifica le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo o nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, le pratiche devono essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaurientemente il rispetto dell'aggiornato art. 3.2.11 riportato nel Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

## **TITOLO VI - Manutenzione e decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati**

### **Sezione I – Caratteristiche degli edifici**

#### **Art. 98 – Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l'omogeneità con gli elementi già esistenti, fatto salvo il rispetto degli adeguamenti allo strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo vigente; in caso di sopralzo o recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente, dovrà essere garantito il rispetto dell'omogeneità dell'edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti; in caso di edificio unico, cioè originato da un unico atto abilitativo, indipendentemente dalle proprietà, l'intervento di sopralzo o di recupero del sottotetto, al fine di non alterare l'omogeneità dello stesso, dovrà essere unitario, e non esteso solo a singole proprietà o porzione della stessa.
5. E' vietata l'installazione di box e autorimesse in lamiera prefabbricata zincata.
6. E' vietata l'installazione a confine di proprietà di serbatoi e vasi vinari a struttura amovibile nel caso in cui la loro altezza massima sia superiore alla proiezione orizzontale della quota della soglia della porta finestra e/o del davanzale della finestra prospiciente, quest'ultima se posta ad una distanza inferiore a 5 m.
7. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
11. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati nelle facciate prospettante su spazi ed aree pubbliche, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni di cui al comma 17 e dei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse.
12. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi, o comunque adeguatamente mascherati.
13. Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, dove le canne fumarie di nuova installazione dovranno essere incassettonate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.
14. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, gli impianti tecnologici devono essere indicati sugli elaborati grafici.
15. Gli impianti tecnologici di edifici a destinazione diversa dalla residenza (es. impianti di trattamento dell'aria, ecc.) non devono di norma essere ubicati in facciata o visibili dall'esterno, per cui dovranno essere predisposte, in sede di progetto, opportune soluzioni volte alla mascheratura degli stessi, integrate con i caratteri ed elementi formali ed architettonici degli edifici. Nel caso gli impianti per motivi tecnologici o di sicurezza si

- debbano posizionare in facciata dovranno essere opportunamente mascherati da elementi di prospetto, che li rendano non percepibili.
16. Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile (seguendo i profili della gronda, di eventuali fasce marcapiano, ecc.).
  17. I tubi pluviali sulle facciate prospettanti su suolo pubblico devono essere incassati nella muratura sino ad un'altezza di almeno 2,50 m metri da terra.
  18. Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi è subordinato a provvedimento abilitativo edilizio, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.
  19. Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quelle da cantiere e a carattere stagionale e temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento a qualsiasi destinazione d'uso.
  20. L'installazione di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento, suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito, è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio.
  21. L'installazione di manufatti quali copri - scopri a servizio delle attività produttive e similari è subordinata alla verifica degli indici dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo.
  22. Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni, modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc., dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.
  23. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

#### *Art. 99 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli impianti*

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene; lo stesso dicasi per gli impianti ivi installati.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione all'Unione Campospinoso Albaredo.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

#### *Art. 100 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario naturale, salvo i necessari interventi manutentivi, che dovranno prevedere

- l'impiego di materiali adeguati.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni e ai fregi esistenti sulle facciate.
  4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
  5. Nel caso di proprietà frazionata gli interventi successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero perfettamente armonizzarsi a quanto già realizzato. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
  6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato potrà esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
  7. Nelle diverse zone del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo, ivi comprese le zone soggette a vincolo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti ovvero adeguati alla tutela del tipo di vincolo imposto sull'immobile; in detto ultimo caso è fatta salva la preventiva autorizzazione all'esecuzione rilasciata dall'ente competente.
  8. Nel caso in cui l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo intenda adottare documenti specifici in merito al "Piano del Colore" ed al "Repertorio dei Materiali di finitura" gli interventi di cui al presente articolo saranno soggetti alle relative prescrizioni ivi contenute.

#### *Art. 101 – Prospetti su spazi pubblici e a confine e prospetti su spazi privati*

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura deve essere prestata nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore alle minime previste dal vigente Regolamento locale di igiene.
7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore alle minime previste dal vigente Regolamento locale di igiene.
8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11 ed avere disegno tale da non permettere l'arrampicabilità;
9. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
10. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono ad anta sporgendo all'esterno verso strada.
11. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto con i requisiti dettati dal Regolamento locale di igiene.
12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni termiche.
13. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
14. Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione di interi complessi edilizi, comportanti edificazioni arretrate rispetto agli allineamenti preesistenti, occorre procedere ad un'attenta definizione anche degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni volte a

valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

#### *Art. 102 – Allineamenti ed arretramenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo o, in mancanza, dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti e coordinamento tra le varie costruzioni.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
5. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
6. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
7. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
8. Gli spazi interni tra gli edifici devono avere conformazione e dimensioni tali da consentire oltre che un soddisfacente inserimento edilizio, i requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria.

#### *Art. 103 – Sporgenze e aggetti*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata), non devono presentare aggetti maggiori di cm. 15 al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio in assenza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; le tende da sole possono essere collocate in modo da garantire il passaggio sul marciapiede con un'altezza libera minima di m. 2,20; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima per balconi, pensiline e tende da sole è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona e dagli altri fabbricati.
5. Balconi, pensiline e tende da sole non debbono mai sporgersi dal suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

#### *Art. 104 – Pavimentazioni*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; le stesse dovranno essere realizzate con materiali idonei al transito di ogni tipo di utenti (portatori di handicap, ecc.), nel limite del possibile debbono uniformarsi nel materiale e nel disegno a quelle eventualmente esistenti nelle adiacenze, e devono essere mantenute in condizioni di sicurezza e decoro.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della

pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

3. Ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia, negli ambiti governati dal Documento di Piano l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione deve avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto auto o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

#### **Art. 105 – Ombre portate**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Ove i fronti finestrati o ciechi delle nuove costruzioni vengano progettati in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrati, o a loro volta ciechi, di edifici preesistenti, si dovranno rispettare le disposizioni di legge in materia di distanze tra i fronti. Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente vani accessori quali lavanderie, guardaroba, disimpegni e simili (ripostigli, ecc.) e vani scala.
4. Sono sempre fatte salve le verifiche dei rapporti aeroilluminanti di cui al Regolamento Locale di Igiene.

### **Sezione II – Caratteristiche degli recinzioni**

#### **Art. 106 – Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso; per le parti in calcestruzzo prospettanti sugli spazi pubblici non è ammessa a finitura a vista con cassetatura in pannelli di legno o metallici. Anche i vani e le nicchie per l'alloggiamento dei contatori devono presentare soluzioni estetiche e di finitura decorose.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capitolo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 2,50 lungo le strade e le piazze pubbliche e a m. 2,50 a confine con altre proprietà.
3. E' in facoltà dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo imporre altezze minori lungo tratti di strada panoramici.
4. Le recinzioni possono essere realizzate:
  - 1) con muro pieno;
  - 2) con reti e siepi o con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - 3) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi o elementi prefabbricati a giorno;
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe. Al fine di garantire l'unità compositiva, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo può prescrivere l'uniformità delle recinzioni di determinate zone del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo. Ove non sussistono condizioni di allineamento, la distanza delle recinzioni dal ciglio stradale non deve essere inferiore a m. 1,50.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilita.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandate dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura, oltretutto segnalati e ben visibili.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Le recinzioni chiuse dovranno rispettare la distanza minima di m. 3,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati fino all'altezza della recinzione e solo per i locali abitabili.

12. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 50 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 102 del presente Regolamento.

### **Sezione III – Caratteristiche degli spazi non edificati pubblici**

#### **Art. 107 – Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica;
  - g) realizzazione e/o limitazione di specie arboree i cui pollini sono allergenici.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
5. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
6. La distanza da pianta a pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. E' fatta salva l'applicazione di procedure repressive e sanzionatorie, con particolare riferimento alle aree soggette a vincolo paesaggistico.
8. Le nuove essenze dovranno sempre essere fissate mediante pali tutori, con diametro adeguato alla pianta, oppure con attrezzature adatte a tutorare la pianta. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato a protezione dai danni causati da decespugliatori e tosaerba.
9. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso può essere disposto un tondello metallico, di forma e dimensioni adeguate, atte a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.
10. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Art. 108 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Di norma è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici, in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. E' facoltà dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo dotarsi di un repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo.

#### *Art. 109 – Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, quando sia possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, del D.M. 20 236/89 e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nell'orario notturno ed in ogni caso evidenziati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, mentre i cordoli (di nuova posa o in sostituzione di tratti esistenti) dovranno essere di pietra naturale antigeliva o di cemento.
4. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia; non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore ai cm 2.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico per opere da parte di privati sarà a carico degli stessi.
6. I privati possono richiedere all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo di poter eseguire opere, a proprie spese, volte alla valorizzazione dei marciapiedi o degli spazi pubblici adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano, e finalizzati alla riqualificazione degli spazi antistanti gli edifici.
7. I proprietari degli spazi privati sono sempre tenuti alla manutenzione ed al mantenimento del decoro degli spazi di proprietà privata antistanti o prospicienti gli spazi pubblici; l'amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo favorisce interventi di valorizzazione degli stessi, attuati dalle proprietà, finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano.

#### *Art. 110 – Intercapedini e griglie di aerazione*

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### *Art. 111 – Percorsi ciclabili*

1. Le piste ciclabili, che devono in ogni caso rispettare quanto previsto dal D.P.R. n. 557/1999, qualora siano destinate ad uno solo senso di marcia, devono avere la larghezza

minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevo, compatto ed omogeneo, e comunque concordato con l'Ufficio Tecnico dell'Unione Campospinoso Albaredo qualora realizzato da soggetti privati.
3. Le piste ciclabili devono essere dotate di apposita segnaletica orizzontale e verticale atta a garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
4. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (articolo 3, L.R. n. 65/89, e L. 19 ottobre 1998, n. 366).

#### **Art. 112 – Occupazione degli spazi pubblici**

1. Le disposizioni relative all'occupazione ed alla manomissione del suolo pubblico connesse alle attività di cantiere sono indicate nell'*Art. 94 – Occupazione e manomissioni del suolo pubblico e recinzioni provvisorie* del presente regolamento.
2. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione al comune competente per territorio sulla base dei Regolamenti comunali vigenti in materia, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

### **Sezione IV – Caratteristiche degli spazi non edificati privati**

#### **Art. 113 – Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione degli edifici, va prevista la piantumazione di specie arboree adeguate nella superficie indicata come drenante dal Regolamento locale d'igiene. La collocazione della piantumazione nel lotto di proprietà va valutata anche considerando la protezione degli edifici dall'irraggiamento solare.
3. Per la manutenzione del verde esistente sulle proprietà private, le aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
5. E' vietato: utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento ed i loro apparati, affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti, scorticarli e danneggiarli, pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi. Onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale deve essere assicurata la permeabilità del terreno alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 5 rispetto al medesimo.
9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e

precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante in proporzione alla specie arborea e dimensione della circonferenza.

10. Per le distanze delle alberature dai confini di proprietà si applicano le norme dettate dall'articolo 892 del Codice Civile; le distanze da pianta a pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento; è auspicabile il reperimento di superfici a verde (filtranti), anche nei nuclei di antica formazione, ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto previsto nello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo; nei nuclei di antica formazione, laddove il sistema delle corti non preveda spazi a verde, qualora le quote di verde permeabile non siano reperibili, devono essere adottati sistemi che favoriscano la realizzazione di pavimentazioni filtranti o sistemi di raccolta che convogliano le acque in falda, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo.
12. Possono essere considerate filtranti le pavimentazioni discontinue, a condizione che venga presentata scheda tecnica del produttore attestante le capacità filtranti del manufatto proposto.
13. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza dell'Unione Campospinoso Albaredo per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo dell'Unione Campospinoso Albaredo in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate a sanzione amministrativa.

#### *Art. 114 – Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. L'Unione Campospinoso Albaredo, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.
6. Le pavimentazioni dei cortili, anche se di proprietà diverse, devono essere mantenute in condizioni di decoro e sicurezza e pavimentate in modo unitario, fatte salve le quote di superficie filtrante necessarie ai sensi sia dello strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo sia del Regolamento Locale di Igiene, e realizzate in modo da consentire l'accessibilità al lotto e la fruibilità in condizioni di sicurezza da parte di tutti i tipi di utenti; l'Ufficio Tecnico, con proprio provvedimento, potrà imporre l'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire quanto sopra; ogni progetto edilizio, a partire dalla manutenzione straordinaria estesa agli interi edifici, specie nei nuclei di antica formazione, dovrà prevedere idonee sistemazioni degli spazi esterni per garantire i requisiti sopra descritti; le superfici dovranno favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni.

#### *Art. 115 – Spazi ineditati o ineditabili ed immobili in disuso*

1. Le aree ineditate o ineditabili e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree ineditate o ineditabili, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in

particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia.

4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore nonché l'applicazione di una sanzione amministrativa.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
6. Sulle aree inedificate o inedificabili non sono consentiti depositi di terreno derivante da scavi, sempre che non si tratti di situazioni temporanee dovute a lavori edilizi interessanti lo stesso terreno, né accatastamento di materiali vari.

#### **Art. 116 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede se esistente, e dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali o nel caso di apertura di nuovi passi carrai la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50. Nei nuovi insediamenti produttivi la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 6,00 e in ogni caso deve essere verificata la sua capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione. Negli insediamenti produttivi sono fatti salvi casi particolari documentati, dove la misura può essere ridotta.
5. Nel caso di ristrutturazione o riorganizzazione di un edificio adibito ad attività produttive, oppure nel caso di sub-ingresso di nuove attività sostitutive delle preesistenti nell'edificio stesso, se gli ingressi carrai esistenti hanno dimensioni inferiori rispetto a quelle sopra stabilite ed inferiori alle esigenze specifiche, è obbligatorio adeguare i carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. L'adeguamento deve essere eseguito prima dell'insediamento della nuova attività oppure prima della riapertura dell'attività ristrutturata.
6. Nelle nuove costruzioni o nel caso di apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a m. 5,00. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. Sono fatte salve le eventuali deroghe ammesse dal Codice della Strada. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede.
7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 8,00 dagli incroci delle strade.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
10. I cancelli o porte di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di immissione/emissione dei veicoli su essa di cui al comma 6, devono essere automatizzati.
11. In caso di comprovata necessità possono essere concesse deroghe alle presenti norme.

#### **Art. 117 – Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di residenze con meno di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,50.
  5. Le strade private a servizio di insediamenti non appartenenti alla residenza ed all'agricoltura devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
  7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della L.R. 27 marzo 2000, n. 17, e di impianto di scarico delle acque piovane.
  8. La realizzazione di dette strade è soggetta a progettazione esecutiva nel rispetto del D. Lgs 163/06 e s.m.i.

## **TITOLO VII - Apposizione e conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano**

### **Sezione I – Numeri civici, toponomastica e strutture pubblicitarie**

#### **Art. 118 – Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal comune competente per territorio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Il modello tipo di numero civico da apporre in corrispondenza degli accessi sarà approvato dall'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, ed i proprietari dovranno uniformarsi a tale modello.

#### **Art. 119 – Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici e non visibili da essi, per apporre targhe, piastrelle, tabelle, cartelli, orologi o lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. E' riservata all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi o lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Unione Campospinoso Albaredo.

#### **Art. 120 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono disciplinati da apposito regolamento del comune competente per territorio, contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti, in ottemperanza all'articolo 3 del D. Lgs 15 novembre 1993, n. 507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (L. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.), del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 con le modifiche di cui al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e al D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610), nonché della L.R. 27 marzo 2000, n. 17 relativa all'inquinamento luminoso e sarà autorizzata previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo è subordinato ad apposita autorizzazione (DIA / SCIA) per installazione di materiale pubblicitario; qualora l'installazione interessi strade provinciali o statali, l'autorizzazione sarà subordinata al preventivo ottenimento del nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada.
5. Per l'apposizione di targhe professionali non è richiesta alcuna formalità autorizzativa purché le stesse siano contenute nella dimensione di 1'600 cmq.
6. Negli altri casi, l'interessato deve redigere domanda, allegando alla stessa la seguente documentazione:
  - a) stralcio planimetrico con individuato l'esatto punto di installazione;
  - b) elaborati grafici in duplice copia con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori);

- c) materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
  - d) titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000);
  - e) eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.); qualora il nulla osta dell'ente proprietario della strada non sia allegato all'istanza, lo Sportello Unico per l'edilizia provvede d'ufficio a reperire parere in merito, secondo le procedure vigenti;
  - f) dichiarazione di conformità al Codice della Strada ed alla L.R. 27 marzo 2000, n. 17 sull'inquinamento luminoso, redatta dal produttore - installatore del materiale pubblicitario.
7. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'articolo 21 del D.P.R. n. 639/1972 e s.m.i., relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
  8. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno di norma essere alloggiate negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine. Tuttavia, ove non sia possibile adottare tale soluzione, le insegne a bandiera, sia a muro che su palo, quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata, nonché gli striscioni pubblicitari non temporanei, possono essere eccezionalmente autorizzate solo con il parere favorevole della commissione per il paesaggio.
  9. Le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite, se non per uniformarsi alle stesse.
  10. Decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano sono soggette per la loro realizzazione a richiesta di autorizzazione all'Unione Campospinoso Albaredo, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, corredata da ogni documentazione necessaria alla valutazione da parte della commissione per il paesaggio. L'autorizzazione all'esecuzione delle opere è rilasciata in forma esplicita entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta stessa all'Ufficio protocollo dell'Unione Campospinoso Albaredo Campospinoso Albaredo corredata della documentazione necessaria.
  11. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla strumentazione urbanistica dell'Unione Campospinoso Albaredo.

## **Sezione II – Caratteristiche dell'arredo urbano**

### **Art. 121 – Chioschi ed altri manufatti insistenti su spazi pubblici**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole ed altri manufatti di piccole dimensioni insistenti su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, anche pedonale, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione; devono inoltre essere posizionati in modo tale da non limitare la fruibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, attraversamenti pedonali, ecc.) da parte di soggetti portatori di handicap; tutte le installazioni dovranno garantire condizioni di sicurezza e fruibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti.
2. Essi debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso, che sarà oneroso nei casi in cui dall'installazione di detti manufatti derivi produzione di reddito e trasformazione edilizia del territorio, salvo non diversamente stabilito in atti convenzionati o atti pubblici.
3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.
4. L'installazione di manufatti diversi da quelli sopra elencati è consentita solo previo esplicito provvedimento di assenso.
5. L'installazione della segnaletica stradale o quella relativa alle linee di mezzi pubblici, della cartellonistica pubblicitaria, degli eventuali cassonetti o altri contenitori per la raccolta dei rifiuti o altro, non dovrà limitare l'accessibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, ecc.) ai soggetti portatori di handicap.

### **Art. 122 – Verande di locali pubblici**

1. La realizzazione di verande o altri manufatti provvisori per locali pubblici, quali bar, ristoranti e simili, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, è consentita a titolo provvisorio, alle seguenti condizioni:

- a) deve essere realizzato in corrispondenza del piano dei locali pubblici di cui costituisce prolungamento verso l'esterno;
  - b) il manufatto da realizzarsi deve corrispondere ai criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, e pertanto deve essere garantito l'inserimento nel contesto ambientale;
  - c) il manufatto deve essere realizzato prevalentemente in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità;
  - d) il manufatto non deve rappresentare ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
  - e) è richiesta la presentazione di apposita pratica, la quale verrà rilasciata con indicata la scadenza o periodicità dell'abilitazione stessa;
  - f) per l'occupazione di spazi pubblici si rimanda al precedente *Art. 112 – Occupazione degli spazi pubblici* del presente Regolamento;
  - g) il soggetto abilitato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a ripristinare l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'abilitazione;
2. E' in facoltà dell'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo di predisporre un repertorio relativo alle tipologie ed ai materiali da utilizzare per la loro realizzazione, a cui i privati saranno tenuti ad uniformarsi.

#### *Art. 123 – Norme sull'inquinamento luminoso*

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione o d'appalto devono essere eseguiti secondo i criteri antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, secondo la L.R. 27 marzo 2000, n. 17, la D.G.R. n. VII/2611 del 11/12/2000 e la D.G.R. n. VII/6162 del 20/09/2001.

## TITOLO VIII - Norme igieniche di particolare interesse edilizio

### Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

#### Art. 124 – Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Le disposizioni normative concernenti la qualità dell'aria negli spazi confinati sono integralmente contenute nell'*Art. 54 – Qualità dell'aria negli spazi confinati* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### Art. 125 – Ventilazione naturale

1. Le disposizioni normative concernenti la ventilazione naturale sono integralmente contenute nell'*Art. 35 – Ventilazione naturale* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### Art. 126 – Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammesso il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle portate d'aria raccomandati dalle Norme di Buona Tecnica (ASHRAE e ACGIH) in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero di utilizzatori, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
3. Le acque di condensa di impianti di condizionamento devono essere smaltite nella rete di raccolta delle acque meteoriche o in fognatura.
4. La ventilazione artificiale è ammessa nei locali di abitazione per i servizi igienici secondo quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.
5. La aerazione artificiale è ammessa per locali ed ambienti senza permanenza di persone, per locali a servizio di attività produttive/commerciali o similari che richiedano particolari condizioni di aeroilluminazione, previo parere favorevole dell'A.S.L., nei casi previsti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.

#### Art. 127 – Illuminazione naturale

1. Le disposizioni normative concernenti l'illuminazione naturale sono integralmente contenute nell'*Art. 34 – Illuminazione naturale* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### Art. 128 – Illuminazione artificiale

1. Le disposizioni normative concernenti l'illuminazione artificiale sono integralmente contenute nell'*Art. 43 – Efficienza degli impianti di illuminazione artificiale* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### Art. 129 – Controllo del soleggiamento

1. Le disposizioni normative concernenti il controllo del soleggiamento sono integralmente contenute nell'*Art. 26 – Protezione dal sole* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### Art. 130 – Comfort igrotermico

1. Le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche e le sporgenze, le gronde, i gocciolatoi devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche; le coperture

di qualunque tipo, sporgenti o meno, di manufatti quali porticati, tettoie, pensiline, ecc., devono essere provviste di idonei dispositivi per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche per tutti i manufatti aventi almeno una dimensione pari a 1,20 m in pianta.

2. Le restanti disposizioni normative concernenti il comfort igrotermico sono contenute nell'art. *Art. 30 – Comfort igrotermico* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### *Art. 131 – Comfort acustico*

1. Le disposizioni normative concernenti il comfort acustico sono integralmente contenute nell' *Art. 31 – Isolamento acustico* dell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### *Art. 132 – Disposizioni sull'edilizia sostenibile*

1. Le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile sono contenute nell'Allegato B al presente Regolamento Edilizio "Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici".

#### *Art. 133 – Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo III del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico".

#### *Art. 134 – Costruzioni in zone sismiche*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto nella Parte II Capo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i. recante "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche e con i contenuti del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.

#### *Art. 135 – Impianti*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

#### *Art. 136 – Contenimento del consumo di energia*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo VI del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Norme per il contenimento del consumo di energia degli edifici", con i disposti normativi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 e della D.G.R. 15 gennaio 2009, n. 8/8745 e della D.G.R. 31 ottobre 2007, n. 8/5773.

### **Sezione II – Requisiti spaziali**

#### *Art. 137 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui le stesse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, studio, ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi

igienico-sanitari.

4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio e m. 2,10 per gli spazi di abitazione.
8. Per le strutture ed i locali destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 156, comma 1, della L.R. n. 31/2008, è prevista un'altezza minima/media dei locali per l'ospitalità e per i servizi igienici non inferiore a 2,40 metri, derogabile in caso di intervento su fabbricati esistenti.
9. Deve essere assicurata una superficie minima netta abitabile, comprensiva dei servizi, degli alloggi monostanza non inferiore a mq 25,00, per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
10. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
11. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondi servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
12. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno (la norma vale solo per il bagno padronale).
13. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano (la norma vale solo per il bagno padronale).
14. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
15. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
16. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina ed il primo o unico servizio igienico devono essere provvisti di finestra apribile.

#### **Art. 138 – Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane, realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

#### **Art. 139 – Locali sottotetto**

1. I piani sottotetto non abitabili devono essere di pertinenza di unità immobiliare e senza permanenza di persone, devono avere un'altezza media ponderale massima inferiore a m 2,40, ottenuta anche mediante la controsoffittatura del sottotetto, con un'altezza massima misurata all'intradosso nei muri perimetrali di m. 1,80 e possono essere utilizzati solo come depositi occasionali. La superficie della porzione controsoffittata, realizzata al fine di ottenere la media ponderale inferiore a m. 2,40, non potrà comunque superare 1/2 della proiezione in pianta della porzione inclinata delle falde. Non potranno essere previste suddivisioni degli ambienti interni se non per la definizione degli spazi di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti. I sottotetti non abitabili potranno avere aperture in facciata o lucernari necessari a garantire un RAI massimo di 1/30 della superficie in pianta. Non potrà essere prevista la posa di apparecchi sanitari. Le pendenze delle falde del tetto non

devono essere inferiori del 35%.

2. I sottotetti di cui al precedente comma, ovvero i sottotetti esistenti che corrispondano alle condizioni indicate nella vigente normativa in materia possono essere utilizzati per usi abitativi attraverso il preventivo espletamento delle procedure per il loro recupero ai sensi delle norme vigenti in materia purché ne ricorrano le condizioni. I sottotetti, che si intende rendere abitabili devono avere:
  - a) un'altezza media ponderale di almeno m 2,40 per ogni "spazio d'abitazione";
  - b) un'altezza media ponderale dell'unità immobiliare di m 2,40.

I volumi aggiuntivi quali ad esempio abbaini e cappuccine concorrono a determinare l'altezza media interna. Per i sottotetti esistenti, nel recupero ai fini abitativi, nel caso in cui non si raggiungano le caratteristiche di cui alle lettere a e b, potranno essere previste modifiche della sagoma, purché la stessa sia contenuta nei limiti massimi di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005, comma 1.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, che superano i limiti di cui alle lettere a e b, qualora necessario per il raggiungimento dei requisiti minimi di aerilluminazione naturale, l'apertura di abbaini non viene computata ai fini del calcolo della altezza media ponderale.
3. Ai sottotetti resi abitabili per la creazione di nuove unità immobiliari si applica la L. n. 122/1989 al fine del dimensionamento dei posti auto ad uso privato al servizio delle unità abitative nel rapporto di 1/10 della volumetria, pari a mq.1 per ogni mc. 10 di volumetria virtuale. In ogni caso deve essere garantita la dotazione minima corrispondere a un posto auto (quantificabile in almeno 15 mq) per ogni nuova unità immobiliare.
4. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dei sottotetti, recuperati ai fini abitativi deve essere effettuato considerando un'altezza virtuale del sottotetto, pari a m 2,70 aumentato dallo spessore della soletta di calpestio dei sottotetti che comunque non deve essere inferiore a m 0,30. È fatta salva la possibilità da parte dell'Unione Campospinoso Albaredo di aumentare il contributo di costruzione dovuto ai sensi delle rispettive norme di riferimento.
5. Ogni forma di utilizzo di uso abitativo dei sottotetti non abitabili come ogni difformità alle prescrizioni dei commi 1) e 2), costituisce difformità sanzionabile ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. nel caso in cui non sia stato precedentemente promosso e completato il procedimento di recupero degli stessi.
6. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono equiparati ai locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
7. Fatte salve le previsioni del P.G.T., i locali sottotetti, se privi dei requisiti di agibilità ed equiparati ad accessori di unità immobiliare principale, ai fini del contributo concessorio sono soggetti al pagamento dovuto per le superfici non residenziali.
8. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si rinvia ai contenuti delle rispettive norme di riferimento (art. 63 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni), nonché ai contenuti del presente articolo.
9. Ai fini delle suddette previsioni, non è equiparato a "sottotetto" il vano tecnologico, meglio definito "intercapedine" posto tra l'ultimo solaio e la copertura, che è stato realizzato allo scopo di coibentazione e finitura dell'edificio e che risulti privo di ogni minimo requisito di accessibilità da parte delle persone, esclusa l'ispezionabilità minima per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa, e con altezza misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto più alto non superiore ad un metro.

#### **Art. 140 – Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto la quota individuata come 0,00 nei punti fissi assegnati dall'Ufficio Tecnico dell'Unione Campospinoso Albaredo ovvero come indicata nel P.G.T., sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per una parte della sua altezza si trova sotto il piano 0,00;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano 0,00;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia, rispettino i requisiti previsti dal vigente Regolamento locale d'Igiene e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche e del Codice della Strada.
3. I locali sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

**Art. 141 – Boxes ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. I manufatti destinati a questi usi devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati, tali da non arrecare degrado allo stesso.
3. Sono vietati l'uso di materiali precari, di risulta, non adeguati a garantire solidità alla struttura.
4. Nel caso di autorimesse interrato, le finiture della copertura devono assicurare che non si verifichino infiltrazioni d'acqua. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze non superiori al 20%, con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati. A monte della rampa dovranno essere realizzate porzioni piane pari a m 4,00 adatte a consentire la sosta delle auto.
5. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
6. Fatte salve le verifiche imposte dalle norme vigenti o dalle convenzioni urbanistiche, dovrà essere garantito il reperimento di almeno un posto auto legato da vincolo pertinenziale all'alloggio anche in caso in cui mediante frazionamento degli immobili, vengano create nuove unità immobiliari indipendenti.

**Sezione III – Requisiti funzionali****Art. 142 – Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
  - d) sistemi di prevenzione incendi e protezione dalle scariche atmosferiche.

**Art. 143 – Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori, collegata direttamente alla copertura dell'edificio.

**Art. 144 – Flessibilità distributiva**

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

**Art. 145 – Flessibilità impiantistica**

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

**Art. 146 – Accessibilità**

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.

**Art. 147 – Scale**

1. Negli edifici i corpi scala devono essere preferibilmente inclusi nel corpo di fabbrica, ad eccezione delle scale di sicurezza e di emergenza; il vano scala deve essere protetto dalle intemperie ed assicurare agli utenti sicurezza e comfort; per quanto concerne gli edifici a

prevalente destinazione residenziale, per i fabbricati con due livelli fuori terra e per interventi di recupero di sottotetto esistenti sono consentite scale di tipo aperto, esterne al corpo di fabbrica.

2. I requisiti delle scale sono quelli di cui al Regolamento Locale di Igiene Tipo.

#### **Art. 148 – Ambienti con impianti di combustione e dotazione di canne fumarie**

1. Fermo restando gli obblighi di legge, le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene e della normativa specifica di settore, tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti; con provvedimento motivato potranno essere imposti interventi sugli impianti e sui dispositivi connessi a tutela della pubblica e privata incolumità. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere condotte nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigente, tali da garantire i requisiti di legge in termini di emissioni ed idonee condizioni di sicurezza per gli utenti, nonché nel rispetto delle distanze da Codice della Strada.
2. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o similari deve essere dotata, oltre che di canna di esalazione per l'allontanamento dei vapori di cottura, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo, anche di una canna fumaria (singola o collettiva) per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento dell'ambiente o per la produzione di acqua calda sanitaria o per altri usi consentiti; le canne fumarie dovranno essere progettate e realizzate in conformità alla normativa vigente; eventuali deroghe per situazioni esistenti e per comprovata necessità tecnica all'adeguamento saranno concesse solo previo parere A.S.L. favorevole.

### **Sezione IV – Interventi nel sottosuolo dell'ambiente urbano, volumi tecnici e salubrità dei terreni**

#### **Art. 149 – Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblici.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura; allo scopo dovranno essere realizzate le predisposizioni interne per l'allacciamento degli edifici alle reti tecnologiche.
5. L'Unione Campospinoso Albaredo ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le modalità stabilite nell'autorizzazione e dettate dal competente ufficio dell'Unione Campospinoso Albaredo.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### *Art. 150 – Reti di servizi pubblici*

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e, possibilmente, non in asse con il transito delle ruote dei veicoli, al fine di eliminare scuotimenti e conseguenti rumori.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Per l'installazione o la ricostruzione, anche parziale, delle reti di servizi pubblici devono essere usati in via prioritaria od obbligatoria, fatta salva la compatibilità, i manufatti polifunzionali o le canalizzazioni già esistenti o in programma di costruzione.

#### *Art. 151 – Allacciamento alle reti fognarie*

1. Normativa di riferimento: L.R. 12 dicembre 2003, n. 26; Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 2; Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 3; Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4; Regolamento Locale di Igiene Tipo.
2. Nelle zone dotate di pubblica fognatura per acque nere, tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.
3. Salvo particolari condizioni di quota della falda e previo parere favorevole da parte dell'ente gestore del servizio di fognatura, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria per acque nere le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia; le acque piovane, ad esclusione della prima pioggia, devono essere convogliate tramite apposita fognatura interna, in corsi d'acqua superficiali, in conformità alla normativa vigente.
4. Nelle zone dotate di pubblica fognatura di tipo misto è possibile convogliare nella rete fognaria anche le acque piovane.
5. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
6. Le acque meteoriche provenienti dai tetti devono essere condotte al suolo mediante tubi pluviali verticali che, nella parte inferiore, fino all'altezza di m. 2,50, non devono sporgere dal muro sulla pubblica via o marciapiede. E' vietato lo spandimento di acque meteoriche sul suolo pubblico.
7. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque di falda eventualmente intercettate in fase di scavo; le stesse andranno, per quanto possibile, reincanalate-reimmesse in falda.
8. Per ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione, o comunque comportante modifica dello schema fognario preesistente, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, del regolamento di fognatura, del Regolamento Locale di Igiene Tipo e delle prescrizioni dell'ente gestore, l'impianto di raccolta delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quello di acque di altra natura e devono essere recapitate, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, o fatte salve particolari condizioni per attività produttive o similari, in acque superficiali, ai sensi di legge; le acque provenienti da cortili o parcheggi devono essere recapitate in acque superficiali previa posa in opera di pozzetto disoleatore o dissabbiatore; è ammessa la realizzazione di "troppo pieno" scaricante nella fognatura dell'Unione Campospinoso Albaredo, per eventi meteorici di natura eccezionale.

#### *Art. 152 – Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Per quanto possibile gli allacciamenti alle diverse reti tecnologiche dovranno essere contestuali al fine di evitare successive manomissioni di suolo pubblico.
4. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) gli edifici condominiali già in possesso di un impianto centralizzato, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;

- c) le dimensioni delle antenne paraboliche dovranno essere ridotte al minimo ingombro in relazione alle tecnologie ed alla produzione in atto al momento dell'installazione;
- d) le antenne paraboliche devono avere preferibilmente un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. n. 37 del 22.01.2008 a tutela della sicurezza degli impianti;
- g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

#### *Art. 153 – Volumi tecnici ed impiantistici*

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T. e nel Codice della Strada.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### *Art. 154 – Salubrità dei terreni edificabili*

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno quindici anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
4. Nelle aree in cui si è dismessa un'attività produttiva, prima di riutilizzare il terreno a scopo edificatorio è necessario effettuare le indagini prescritte dal vigente Regolamento locale d'Igiene Tipo e dalle vigenti disposizioni normative affinché si escludano condizioni di inquinamento dell'area o situazioni tali da rendere pregiudizievole l'utilizzo dell'area.
5. Le aree oggetto di inquinamento del suolo e del sottosuolo devono essere bonificate a norma di legge, come previsto nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
6. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
7. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
8. Per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, vanno previste le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le strutture sovrastanti le fondazioni.
9. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
10. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.
11. Il solaio o il vespaio aerato deve garantire un distacco dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 20 cm).
12. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
13. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

14. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
15. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo fino a trentacinque quintali di portata e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
16. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
17. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature risultante dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
18. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
19. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

## **TITOLO IX - Composizione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il paesaggio e della Commissione Edilizia**

### **CAPITOLO I – Commissione per il paesaggio**

#### *Art. 155 – Istituzione e natura della Commissione per il paesaggio*

1. L'Unione Campospinoso Albaredo, con deliberazione del Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo n. 38 del 27.11.2008, ha istituito la Commissione per il Paesaggio che svolge le attività di propria competenza in relazione al territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo.
2. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo nel settore urbanistico e paesaggistico, cui spetta la formulazione di pareri obbligatori ai fini del rilascio di provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ai fini della valutazione dei progetti che risultano superare la soglia di rilevanza relativamente all'Esame di Impatto Paesistico.
3. Per quanto attiene alla composizione, alla nomina e durata, ai casi di incompatibilità, alle attribuzioni, agli ambiti di valutazione ed al funzionamento della Commissione per il Paesaggio, si rimanda alla lettura della deliberazione del Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo n. 38 del 27.11.2008.

### **CAPITOLO II – Commissione edilizia**

#### *Art. 156 – istituzione della commissione*

1. L'Unione Campospinoso Albaredo intende istituire la Commissione Edilizia, con il compito di esprimere pareri consultivi in merito alla rispondenza ai regolamenti e alle leggi in vigore per i progetti e le questioni di interesse edilizio, architettonico, urbanistico, turistico, ambientale presentate all'ufficio tecnico.
2. Il presente regolamento ne disciplina il funzionamento e le attribuzioni.

#### *Art. 157 – Composizione della commissione*

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Unione Campospinoso Albaredo.
2. La Commissione è composta:
  - a) dal Responsabile del Procedimento che svolge funzioni di Segretario verbalizzante, senza diritto di voto;
  - b) da n. 5 membri, designati dalla Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo, scelti tra operatori o tecnici che abbiano competenza ed esperienza nel settore edilizio, architettonico, urbanistico, turistico ed ambientale, con diritto di voto.
3. Qualora le pratiche in istruttoria necessitassero di pareri specifici in materia urbanistica, giuridica, forestale, ambientale e geologica, verranno di volta in volta convocati degli esperti di fiducia.

#### *Art. 158 – Nomina dei componenti*

1. La Commissione Edilizia viene nominata con Decreto del Presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo.
2. I componenti della Commissione Edilizia con diritto di voto eleggono tra loro il Presidente della Commissione nella prima seduta utile.
3. In caso di assenza o impedimento anche del Presidente della Commissione, la Commissione elegge un proprio componente a presiedere la seduta.
4. Le funzioni di Segretario sono demandate al Responsabile del Procedimento.
5. Il Segretario sovrintende alla redazione del verbale e verifica il risultato delle eventuali votazioni.

#### *Art. 159 – Durata in carica*

1. La Commissione Edilizia rimane in carica per una durata pari al mandato del Presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo e comunque sino alla nomina della nuova Commissione che deve avvenire, nel rispetto della disciplina del rinnovo degli organi

amministrativi, comunque non oltre 180 giorni dalla data di insediamento del Presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo.

2. I componenti della Commissione possono essere riconfermati.

#### *Art. 160 – Decadenza*

1. I membri che non intervengano a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, da trasmettere per iscritto almeno entro il giorno precedente la seduta al Presidente, vengono dichiarati decaduti dal Presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo, che provvede alla loro surroga, con le modalità di cui all'articolo 169.

#### *Art. 161 – Incompatibilità*

1. Per i membri della Commissione Edilizia vigono le incompatibilità previste dalla normativa vigente, in particolare:
  - non possono esseri Consiglieri né membri della Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo;
  - non devono avere in essere un rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con l'Unione Campospinoso Albaredo o con Enti, Aziende o Società da esse dipendenti;
  - non devono avere interessi connessi a ricorsi contro l'Unione Campospinoso Albaredo;
  - non devono avere processi di natura amministrativa in corso con l'Unione Campospinoso Albaredo;
  - non devono avere rapporti di parentela, fino al quarto grado, o di affinità fino al secondo grado, con i membri della Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo.

#### *Art. 162 – Conflitto di interessi*

1. I componenti della Commissione non possono essere contestualmente membri della Commissione per il Paesaggio.
2. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione delle pratiche devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio allontanandosi dall'aula.
3. L'obbligo di astensione di cui al precedente comma sussiste anche nelle ipotesi in cui le pratiche o gli argomenti in esame riguardano:
  - interessi facenti capo a parenti, fino al quarto grado di parentela, o di affinità fino al secondo grado, di un membro della Commissione;
  - interessi connessi a ricorsi contro l'Amministrazione;
  - processi di natura amministrativa, penale e civile pendenti tra uno o più commissari ed il richiedente;
  - rapporto di dipendenza e/o collaborazione professionale, continuativa o temporanea, con i proprietari, progettisti, Enti, Aziende o comunque con soggetti interessati direttamente al proprio esame.
4. Per i casi sopraccitati vale l'obbligo di dichiarazione preventiva alla Commissione del caso di astensione.

#### *Art. 163 – Attribuzioni*

1. La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica dell'Unione Campospinoso Albaredo che esamina sotto l'aspetto normativo, tecnico, estetico, igienico-sanitario e urbanistico i progetti di nuove edificazione, di ampliamento, o modifica di quelle esistenti e di tutte quelle opere per le quali è richiesto il relativo permesso di costruire, esprime inoltre parere in merito alla rispondenza allo strumento urbanistico vigente, ai regolamenti e alle leggi in vigore, emettendo, appositi pareri verbalizzati.
2. La Commissione Edilizia esprime il suo parere sull'attuazione del P.G.T., sui Piani Attuativi e si esprime sulle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e sulle norme del Regolamento Edilizio qualora esse si prestino ad incertezze di applicazione.
3. Essa può proporre qualsiasi iniziativa atta a promuovere un ordinato assetto ed un razionale sviluppo dell'Unione Campospinoso Albaredo nei suoi valori sociali, culturali ed economici.

#### *Art. 164 – Finalità della commissione*

1. La Commissione Edilizia, a titolo esaustivo e non limitativo esprime in particolare parere:

- sui progetti di nuove costruzioni, di modifiche, di ampliamento, di riforma, di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per i quali è previsto il rilascio del Permesso di Costruire;
  - sul ripristino ed il restauro delle facciate esistenti;
  - sul decoro dei servizi ed impianti che riguardano l'arredo urbano (insegne, scritte, chioschi, opere in precario, ecc.);
  - in genere su tutto quanto possa interessare l'igiene ed il decoro dell'abitato;
  - sull'interpretazione, sull'esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento, inoltre sulle interpretazioni di massima di altre norme riguardanti l'edilizia e sull'applicazione del presente Regolamento e di dette norme ai casi concreti.
2. I pareri della Commissione Edilizia sono consultivi e non hanno carattere vincolante per il Responsabile del Servizio Tecnico.
  3. Il termine perentorio per esprimere tale parere è di 30 giorni, decorrente dalla data di inserimento del progetto all'Ordine del giorno della Commissione Edilizia Comunale, ovvero da un termine diverso, se previsto da leggi statali, regionali o da altre disposizioni normative.
  4. Prima di emettere la propria decisione, la Commissione può richiedere tutte quelle indicazioni e delucidazioni che ritiene utili, può altresì indicare quali parti del progetto devono essere modificate nel rispetto della libertà di espressione architettonica dei progettisti, curando che le opere abbiano i requisiti necessari perché risultino decorose in armonia alla loro destinazione.

#### **Art. 165 – Funzionamento della commissione**

1. La Commissione Edilizia è convocata in via ordinaria dal Presidente della Commissione quando ne ravvisi la necessità, o su richiesta scritta di almeno 3 membri designati.
2. Le sedute della Commissione, regolarmente convocate tramite posta elettronica o per posta ordinaria solo su precisa richiesta dei commissari che lo richiedano, sono valide con la presenza di almeno 3 dei suoi componenti aventi diritto di voto.
3. Se il numero legale non è raggiunto entro mezz'ora da quella stabilita nell'avviso di convocazione, la seduta è dichiarata deserta e ne viene steso il verbale con i nomi dei commissari intervenuti.
4. In caso di votazione, essa avviene in forma palese e per alzata di mano. Il parere si intende approvato quando riporti la maggioranza dei voti, non è ammessa l'astensione dal voto.
5. I pareri sono espressi a maggioranza ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. Il parere dopo essere approvato e sottoscritto dal Presidente della Commissione e dai membri presenti è immediatamente consegnato al funzionario responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti.
7. Il Responsabile del Procedimento provvede all'istruttoria dei progetti e stende i verbali delle sedute, da riportare sul registro dei verbali.
8. Per l'esame di particolari problemi, il Presidente può invitare a prendere parte alla seduta della Presidente della Commissione persone di specifica competenza che non avranno comunque diritto di voto; potranno essere consultati i professionisti autori dei progetti presentati per l'approvazione in merito a particolari problemi riguardo gli stessi.

## **TITOLO X - Modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche.**

### **CAPITOLO I - Riferimenti normativi**

#### *Art. 166 – Rimando alle disposizioni di legge in materia di viabilità*

1. Fatte salve le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.G.T. in materia di caratteristiche della viabilità negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riconversione urbana, l'Unione Campospinoso Albaredo intende recepire integralmente i contenuti dei principali dispositivi normativi riferiti alla progettazione di opere viabilistiche e di sistemazione delle aree verdi annesse, quali svincoli, rotatorie e banchine laterali.
2. La normativa vigente è rappresentata dai seguenti testi:
  - a) Decreto Ministeriale 5 novembre 2001, n. 6792 (S.O. n.5 alla G.U. n.3. del 4.1.2002) "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
  - b) Decreto Ministeriale 22 aprile 2004, n.67/S. Modifica del decreto 5 novembre 2001, n. 6792, recante "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". (G.U. n. 147 del 25.6.2004);
  - c) Deliberazione di Giunta Regionale 25 gennaio 2006, n. VIII/1790 del "Standard prestazionali e i criteri di manutenzione delle pavimentazioni stradali": trattasi di una serie di norme finalizzate ad incrementare la sicurezza stradale, l'efficienza della rete, l'omogeneità di interventi manutentivi per itinerari (in riferimento alla classificazione funzionale regionale), la cultura sulla manutenzione stradale, l'allocazione ottimale delle risorse destinate alla manutenzione ordinaria e straordinaria. I criteri, sviluppati in questa prima fase relativamente alla sola pavimentazione stradale, prevedono elementi di indirizzo per gli Enti gestori della rete viaria nel territorio regionale.
  - d) Deliberazione di Giunta Regionale 27 settembre 2006, n. VIII/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4 R.R. 24 aprile 2006, n. 7": trattasi di norme per la progettazione di zone di intersezione e assi stradali, gli elaborati progettuali e le analisi di traffico.
  - e) Decreto Legislativo 30 novembre 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada"

#### *Art. 167 – Rimando alle disposizioni di legge in materia di mobilità ciclabile*

1. L'Unione Campospinoso Albaredo intende recepire integralmente i contenuti dei principali dispositivi normativi riferiti alla progettazione di piste ciclabili.
2. La normativa vigente è rappresentata dai seguenti testi:
  - a) Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"
  - b) Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 1999 n. 6/47207 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale"

#### *Art. 168 – Progettazione paesaggistica delle infrastrutture per la mobilità*

1. La progettazione delle nuove infrastrutture per la mobilità e la riqualificazione di quelle esistenti deve prestare particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico delle infrastrutture stesse. A tal fine il presente regolamento recepisce le "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento al Piano di Sistema Territoriale Paesistico Regionale" approvate dalla Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2008, n. VIII/8837.

## **TITOLO XI - Norme finali e transitorie**

### **CAPITOLO I - Durata del Regolamento Edilizio**

#### *Art. 169 – Modifiche al Regolamento Edilizio*

1. L'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qual volta lo ritenga necessario e opportuno.
2. Ogni modifica, anche parziale, del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'articolo 29 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute disposizioni vincolanti aventi valore di forza giuridica superiore. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la norma sopraordinata.

#### *Art. 170 – Testi coordinati*

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

#### *Art. 171 – Durata del Regolamento Edilizio*

1. Il Regolamento Edilizio ha validità a tempo indeterminato.

#### *Art. 172 – Modulistica*

1. L'Ufficio Tecnico predispone la modulistica necessaria ai fini della presentazione delle istanze.
2. La stessa può essere soggetta a modifiche da parte dello stesso ufficio, per sopravvenute disposizioni di legge comportanti la variazione dei moduli o di parte di essi.
3. L'Unione Campospinoso Albaredo favorisce l'utilizzo dei sistemi informatici per la divulgazione di tale modulistica.

### **CAPITOLO II - Rapporti tra il Regolamento Edilizio, la strumentazione urbanistica ed il Regolamento Locale di Igiene**

#### *Art. 173 – Rapporti con lo strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo*

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico dell'Unione Campospinoso Albaredo e viceversa.

#### *Art. 174 – Rapporti con il Regolamento Locale di Igiene e con i regolamenti comunali*

1. Il Regolamento Edilizio integra le disposizioni contenute nel Regolamento Locale di Igiene e pertanto non può costituire modifica alle stesse.
2. Il Regolamento Edilizio prevale sulle disposizioni eventualmente contrastanti contenute negli altri regolamenti comunali, che, dovranno essere opportunamente adeguati.
3. In materia di regimazione dei fossi, di manutenzione delle strade interpoderali, e di conduzione dei fondi agricoli, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo intende dotarsi di Regolamento di Polizia Rurale. Oltre alle norme del Regolamento citato, in qualsiasi ambito del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo, in ogni intervento edilizio di nuova edificazione e nei piani attuativi, si deve prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dai suoli agricoli e delle maggiori portate generate dai nuovi insediamenti. A tal fine i progetti dovranno essere corredati dal rilievo della rete colante superficiale della zona interessata dall'intervento, prevedendo le eventuali opere necessarie ad evitare inconvenienti di carattere idraulico ed idrogeologico, quali nuovi fossi, scolmatori, tombinature, vasche di laminazione, ecc.

### **CAPITOLO III - Efficacia**

#### *Art. 175 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio*

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito della approvazione definitiva da parte dell'Assemblea dell'Unione Campospinoso Albaredo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i.

2. Il presente Regolamento Edilizio, una volta definitivamente approvato, sostituisce integralmente i precedenti Regolamenti Edilizi dei comuni di Albaredo Arnaboldi e di Campospinoso fino ad ora applicati.

## ALLEGATO A - Definizione degli interventi edilizi

### Sezione I – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### Art. 1 - Manutenzione ordinaria

Ricomprensive gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti [articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (art. 33 L.r. 12/05 e s.m.i.), fatto salvo che per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data comunicazione scritta all'Unione Campospinoso Albaredo prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; l'Unione Campospinoso Albaredo si riserva di valutare l'intervento, consultando, qualora ritenuto opportuno, la Commissione per il Paesaggio e comunicando eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

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

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

1. pulitura delle facciate;
2. riparazione di balconi e terrazzi;
3. riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
4. ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
5. riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
6. riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
7. rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

1. riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.
2. rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.
3. riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Qualora gli interventi non comportino peggioramento dei parametri igienico-sanitari:

1. apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. Costruzione di arredi

fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

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

1. riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

1. riparazione, sostituzione e adeguamenti di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

1. opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi tecnici.

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

1. riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
2. riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
3. realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
4. realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

### **Art 2 - Manutenzione straordinaria**

*Ricomprensive le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. [articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380].*

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme e variazioni dell'aspetto architettonico.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta l'elenco delle opere ammesse riferite ai principali

elementi costitutivi degli edifici in genere:

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

1. rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
2. tinteggiatura;
3. sostituzione di infissi e ringhiere;
4. coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

1. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture, nel rispetto delle caratteristiche formali di facciata dell'edificio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

1. riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

1. installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

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

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, per gli edifici ed i complessi produttivi e commerciali gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

### **Art. 3 - Restauro e risanamento conservativo**

Ricomprende *gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio* [articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

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

### **3.1 Restauro**

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici.

In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

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

### **3.2 Risanamento conservativo**

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono considerate opere di Risanamento Conservativo:

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

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

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

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

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

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

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

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi, ed aeriformi):**

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

**Art. 4 - Ristrutturazione edilizia**

Ricomprensive *interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.* [articolo 3, comma 1, lettera d) della D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380].

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riporta l'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):**

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

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):**

2. consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; in casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri

perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

3. sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
4. è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

#### C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

1. sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti; in casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

#### D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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

#### F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

1. realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

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

*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33 DPR 380/2001)*

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa e' eseguita a cura dell'Unione Campospinoso Albaredo e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione e' pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10.329 euro.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria

di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.
6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

## Sezione II – MODIFICHE E INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### Art. 5 - Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

### Art. 6 - Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

### Art. 7 - Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette denuncia di inizio attività.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

### Art. 8 – Ricostruzione edilizia

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di superficie utile di calpestio, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

### Art. 9 – Nuova costruzione

Trattasi di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti artt. 1, 2, 3 e 4 del presente Allegato A e precisamente:

1. *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;*
2. *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
3. *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
4. *l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; [articolo 3, comma 1, lettera e.4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380]*
5. *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;*
6. *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; [articolo 3, comma 1, lettera e.4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380]*
7. *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

7-bis. *Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento*

della medesima volumetria dell'immobile sostituito.  
[articolo 27, comma 1, lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

#### **Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica**

Trattasi di *interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale* [articolo 27, comma 1, lettera f) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

#### **Art. 11 – Norme speciali per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente**

L'incentivazione delle azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si attua anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; tale volumetria aggiuntiva può essere realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; il rilascio del permesso di costruire in deroga è disciplinato ai sensi del *Art. 50 – Permesso di costruire in deroga* del Regolamento Edilizio
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Gli interventi di cui al precedente comma non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per il mutamento delle destinazioni d'uso resta inoltre fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Forme di incentivazione sono previsti nella L.R. 6 marzo 2012, n. 40, articolo da 1 a 6.

Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie si dispone quanto segue:

- a) Gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal regolamento edilizio, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione dell'Unione Campospino Albaredo vigenti ed adottati.
- b) Nel caso in cui il soprizzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.
- c) Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

Al fine di incentivare il recupero delle aree non residenziali dismesse, si applicano i disposti dell'art. 97 bis della L.R. 12/2005 *Recupero delle aree non residenziali dismesse*.

#### **Art. 12 – Interventi di conservazione**

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose

dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

**Art. 13 – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva e direzionale;
  - d) commerciale;
  - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## **ALLEGATO B - Regolamento energetico per l'edilizia: modalità per il conseguimento dell'efficienza energetica degli edifici**

### **CAPITOLO I – Finalità**

#### *Art. 1 – Finalità*

1. Il presente Allegato costituisce regolamento autonomo all'interno del Regolamento Edilizio ed individua quattro ambiti di interesse prioritario:
  - a) Prestazioni dell'involucro edilizio, con la finalità di contenere le dispersioni a involucro.
  - b) Caratteristiche del sistema impiantistico di riscaldamento, raffrescamento e/o climatizzazione, con la finalità di impiegare dispositivi ad alta efficienza per ridurre le perdite di impianto e migliorare l'efficienza del sistema edificio-impianto.
  - c) Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con la finalità di soddisfare parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici.
  - d) Previsione di norme finalizzate alla sostenibilità ambientale degli edifici.
2. Il presente Allegato disciplina le modalità per l'ottenimento degli incentivi assegnando in funzione della tipologia di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) un punteggio sulla base del raggiungimento di requisiti facoltativi, oltre ai requisiti minimi prescrittivi da conseguire obbligatoriamente per ottenere titolo abilitativo ai sensi della DGR 22 dicembre 2008 n. 8/8745 e s.m.i. Resta valido quanto previsto dal D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i..
3. I requisiti facoltativi sono stati introdotti al fine di indicare e suggerire quegli interventi ritenuti importanti per migliorare ulteriormente la qualità ambientale ed energetica degli edifici.
4. Per gli edifici sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio l'applicazione delle presenti norme è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.
5. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di riqualificazione urbana con sostituzione del tessuto edilizio, che comportano la demolizione e ricostruzione parziale o totale dell'immobile vengono equiparati agli interventi di nuova costruzione.

### **CAPITOLO II – Definizioni**

#### **Sezione I – Classificazione degli edifici**

#### *Art. 2 – Norme generali*

1. Si adotta la classificazione degli edifici ai sensi del DPR 412/1993.
2. Le prescrizioni previste dal presente Titolo del Regolamento Edilizio, si riferiscono a tutte le categorie di edifici con esclusione della categoria E.8, fatte salve eccezioni esplicitamente specificate.

#### *Art. 3 – Classificazione degli edifici*

1. E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili:
  - E.1(1.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.
  - E.1(1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.
  - E.1(2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.
  - E.1(2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.
  - E.1(3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.
2. E.2. Edifici adibiti a uffici e assimilabili:

Publici 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
3. E.3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili

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

4. 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, e luoghi di culto
  - E.4(3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo
5. E.5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili
  - E.5(1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto
  - E.5(2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni
6. 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
7. E.7. Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
8. E.8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili
  - E.8(1) Piccole imprese e artigiani
  - E.8(2) Capannoni industriali e assimilabili

## Sezione II – Glossario

### Art. 4 – Attestato di Certificazione Energetica

1. È il documento redatto attestante la prestazione energetica ed alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianto. Nell'attestato sono indicate le prestazioni energetiche dell'edificio, la classe energetica dello stesso, in funzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o riscaldamento e in funzione dell'indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva o il raffrescamento, oltre a possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto. Gli usi di energia riportati sull'attestato di certificazione energetica, in termini di indici di prestazione energetica, riguardano la climatizzazione invernale o il riscaldamento, la produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari, la climatizzazione estiva o il raffrescamento, l'illuminazione e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Inoltre sono riportati gli indici di prestazione termica per la climatizzazione. Infine, allo scopo di fornire un'indicazione circa l'impatto dell'edificio sull'ambiente nell'attestato è riportata la stima delle emissioni di gas ad effetto serra determinate dagli usi energetici dell'edificio. Tale documento deve essere redatto e asseverato da un professionista accreditato nell'elenco dei soggetti certificatori di Regione Lombardia.
2. Le norme di riferimento per la redazione dell'attestato di certificazione energetica sono il provvedimento della Regione Lombardia 22 dicembre 2008 DGR n. 8/8745, pubblicato sul 2° Supplemento Straordinario al n. 2 del 15 gennaio 2009 del BURL *Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici* e s.m.i. ed il provvedimento attuativo 11 giugno 2009 DDG n. 5796, pubblicato sul 4° Supplemento Straordinario al n. 25 del 26 giugno 2009 del BURL *Aggiornamento della procedura di calcolo per la certificazione energetica degli edifici* e s.m.i.

### Art. 5 – Caldaia ad alto rendimento di tipo tradizionale

1. Sono quelle caldaie di tipo tradizionale che oltre a sfruttare il potere calorifico della fonte di energia sono in grado di recuperare parte del calore sensibile contenuto nei fumi di combustione, fino a raggiungere un valore indicativo di rendimento  $\eta$  riferito al potere calorifico inferiore intorno a circa il  $91 \div 95\%$ .

### Art. 6 – Caldaia ad alto rendimento a condensazione

1. Sono quelle caldaie che oltre a sfruttare il potere calorifico della fonte di energia sono in grado di recuperare il calore sensibile contenuto nei fumi di combustione, fino a portarli al di sotto del punto di rugiada. In questo modo i fumi condensano, rendendo possibile anche il recupero di parte dell'energia latente di condensazione.
2. Affinché il funzionamento a condensazione sia garantito la temperatura di mandata deve aggirarsi intorno ai 50°C e quella di ritorno intorno ai 30°-35°C. Con temperature superiori il rendimento  $\eta$  è paragonabile ad una caldaia ad alto rendimento di tipo tradizionale.

#### **Art. 7 – Caldaia centralizzata e contabilizzazione individuale del calore**

1. Si tratta di un tipo di impianto in cui un'unica caldaia serve più unità abitative.
2. All'interno di ogni unità è posto un sistema di contabilizzazione del calore, che permette di rilevare i consumi energetici effettivi riferiti alla singola unità abitativa.
3. Le caldaie centralizzate possono raggiungere rendimenti più elevati, richiedono un consumo di fonti di energia ridotto rispetto alla somma dei consumi che avrebbero singoli impianti autonomi per lo stesso gruppo di unità abitative servite e permettono pertanto di ridurre l'emissione di inquinanti in atmosfera.

#### **Art. 8 – Classe energetica**

1. È l'intervallo convenzionale delimitato da soglie di riferimento volto a rappresentare sinteticamente la prestazione energetica di un edificio sulla base di predefiniti indicatori di prestazione energetica. Le classi energetiche possono essere differenti a seconda della prestazione che attestano.

#### **Art. 9 – Climatizzazione invernale o estiva**

1. È l'insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti dispositivi idonei, della portata e della purezza dell'aria di rinnovo.

#### **Art. 10 – Generatore di calore**

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

#### **Art. 11 – Hertz [Hz]**

1. Unità di misura della frequenza; indica il numero di volte che un certo fenomeno ciclico si ripete nel tempo di un secondo. In elettrotecnica si usa per indicare la frequenza della corrente alternata; nel caso delle civili abitazioni la frequenza della corrente è pari a 50 Hz.

#### **Art. 12 – Inquinamento elettromagnetico**

1. È l'alterazione dell'ambiente determinata dalla presenza di radiazioni elettromagnetiche non ionizzanti, quali quelle prodotte da impianti per le telecomunicazione (emittenti radiofoniche, televisive e stazioni radio base per la telefonia mobile) e da elettrodotti aerei o interrati.
2. La normativa di riferimento sono il DPCM 8 luglio 2003 *Limiti di esposizione della popolazione a campi magnetici dalla frequenza di rete - 50 Hz - generati da elettrodotti* ed il DPCM 8 luglio 2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz*.

#### **Art. 13 – Pannello solare fotovoltaico**

1. Il pannello fotovoltaico, chiamato anche modulo fotovoltaico, è un particolare tipo di pannello solare che ha la capacità di generare corrente elettrica quando viene esposto alla luce del sole.

#### **Art. 14 – Pannello solare termico**

1. Il pannello solare termico è un particolare tipo di pannello solare che, se esposto alla luce del sole, ha la capacità di generare acqua calda, tipicamente impiegata per usi sanitari.

#### **Art. 15 – Pannello radiante**

1. I pannelli radianti sono sistemi di riscaldamento che utilizzano il calore proveniente da tubazioni collocate dietro le superfici dell'ambiente da riscaldare. Essi possono essere posti a soffitto, a pavimento o a parete e funzionano con una temperatura di mandata dell'acqua intorno ai 30-40°C.

#### **Art. 16 – Pompa di calore**

1. È un dispositivo o impianto che fornisce calore all'ambiente a temperatura controllata o climatizzato prelevandolo da una sorgente termica a temperatura inferiore.

#### **Art. 17 – Radon**

1. Il Radon è un gas radioattivo incolore ed inodore, che diffonde nell'aria e nell'acqua, estremamente volatile prodotto dal decadimento di nuclidi radioattivi del Thorio e dell'Uranio, contenuti in alcune comuni rocce della crosta terrestre (lave, tufi, pozzolane, alcuni graniti, ecc.).
2. Il Radon può raggiungere l'interno delle abitazioni compromettendo la qualità dell'aria interna, passando attraverso fessure e piccoli fori delle cantine e nei piani seminterrati, e raggiungendo alte concentrazioni.

#### **Art. 18 – Raffrescamento**

1. È l'insieme di funzioni atte ad assicurare il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura dell'aria mantenendola al di sotto di un valore prefissato.

#### **Art. 19 – Riscaldamento**

1. È l'insieme di funzioni atte ad assicurare il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura dell'aria mantenendola al di sopra di un valore prefissato.

#### **Art. 20 – Ristrutturazione impiantistica**

1. È un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale di una delle seguenti combinazioni di sottosistemi:
  - a) Sistema di generazione e sistema di distribuzione
  - b) Sistema di generazione e sistema di emissione
  - c) Sistema di distribuzione e sistema di emissione

#### **Art. 21 – Sistemi schermanti o schermature**

1. Sono sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio; non sono considerati tali i sistemi, fissi o mobili, applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato, ma solo quelli posti all'esterno.

#### **Art. 22 – Sistemi solari passivi**

1. Sono quei sistemi che permettono, attraverso accorgimenti integrati nell'involucro dell'edificio ed in assenza di dispositivi meccanici impiantistici, di sfruttare l'energia solare permettendo di ottenere un guadagno termico, di tipo diretto (come avviene nel caso della serra solare) o indiretto (come nel caso del muro Trombe).

#### **Art. 23 – Tetto verde**

1. Costituiscono un elemento termoregolatore dell'involucro edilizio e presentano vantaggi di carattere estetico ed ecologico (miglioramento del microclima urbano, regimazione idrica, filtraggio delle polveri, benefici psicologici per l'uomo) ed economico (maggiore durata dell'impermeabilizzazione, aumento di valore degli immobili).
2. I tetti verdi di tipo intensivo sono realizzati con forme vegetazionali anche di alto fusto e richiedono una certa manutenzione oltre che un substrato terroso di spessore considerevole, fino a 100 cm e oltre.
3. I tetti verdi di tipo estensivo sono realizzati con forme vegetazionali tappezzanti, quali licheni e sedum, a sopravvivere in condizioni di manutenzione minima ed irrigazione e con un substrato di spessore ridotto anche a 15-20 cm.

#### **Art. 24 – Ventilazione meccanica controllata**

1. È un sistema che estrae parte dell'aria di un ambiente immettendone di nuova dall'esterno.
2. Esso garantisce che all'interno di un ambiente venga introdotta aria primaria opportunamente filtrata al fine di garantirne la purezza ed eventualmente umidificata mediante uno scambiatore entalpico. L'aria viene portata ad una temperatura tale per cui, miscelata con l'aria dell'ambiente nel quale viene introdotta, consenta il mantenimento del benessere termo-igrometrico. Il sistema di ventilazione meccanica controllata può essere dotato di un recuperatore di calore che porta l'aria di immissione alla temperatura adeguata sfruttando il calore dell'aria che viene estratta dall'ambiente. Lo scambiatore è una pompa di calore ad inversione, atta a funzionare sia d'estate sia d'inverno, che garantisce elevati rendimenti in presenza di un involucro ben isolato termicamente ed a buona tenuta all'aria.

## CAPITOLO III – Prestazioni energetiche degli edifici

### Sezione I – Prestazioni energetiche dell'involucro

#### Art. 25 – Orientamento dell'edificio

1. Salvo impedimenti di natura morfologia e urbanistica, da documentarsi nella relazione illustrativa di progetto, e ferme restando le disposizioni contenute nel PGT, l'orientamento delle nuove costruzioni deve essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli edifici di nuova costruzione devono avere l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di  $\pm 45^\circ$ .
2. Gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro bisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori, disimpegno, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati.
3. Le distanze tra edifici contigui all'interno di un medesimo intervento attuativo devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali, in data 21 dicembre, il minimo ombreggiamento sulle facciate.
4. Lo sviluppo edilizio degli ambiti di trasformazione deve disporre le tipologie a più alta densità (edifici in linea, edifici a schiera, palazzine) lungo le strade orientate approssimativamente in direzione est-ovest e quelle a densità minore (edifici mono-, bi- e plurifamiliari isolati) lungo quelle orientate in direzione nord-sud.
5. Le superfici trasparenti dei locali principali della zona giorno (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.
6. I locali di servizio (bagni, cucine, lavanderie e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, box, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso Nord a protezione degli ambienti principali.
7. Le prescrizioni dei precedenti commi possono essere derogate, solo previa motivazione di natura morfologica o urbanistica documentata e posta in evidenza nella relazione di progetto. La deroga deve essere giudicata ammissibile dal Responsabile del Procedimento al fine del rilascio del titolo abilitativo.

#### Art. 26 – Protezione dal sole

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in ottemperanza ai disposti della DGR 8/8745 e s.m.i. e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne oggetto di intervento in edifici soggetti ad interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico, recupero a fini abitativi dei sottotetti e manutenzione straordinaria, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana esterne, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecniche fisse o mobili quali aggetti, mensole, arretramento rispetto al filo di facciata, ecc. coerentemente disposte con l'orientamento della parete. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali, nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento Locale d'Igiene per l'aeroilluminazione naturale diretta.
3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
4. Nel caso di interventi edilizi che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'involucro, nel caso di manutenzione straordinaria, nel caso di ampliamento volumetrico minore o uguale al 20% e nel caso di recupero di sottotetti esistenti i precedenti commi possono non applicarsi in presenza di vetri selettivi dotati di sistemi filtranti che permettano di raggiungere i limiti di trasmittanza indicati dal successivo articolo.

5. L'articolo si applica anche in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, inoltre, garantire l'ombreggiamento con sistemi interni.
6. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.

#### **Art. 27 – Isolamento termico dell'involucro negli edifici di nuova costruzione**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume esistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla DGR n. 8/8745 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U, ai sensi della DGR n. 8/8745 e s.m.i., le cui disposizioni sono comunque fatte salve:
  - a) strutture opache verticali:  $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$
  - b) coperture (piane e a falde):  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
  - c) pavimenti verso l'esterno:  $0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$
2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a  $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.
3. I valori delle trasmittanze riportate ai due commi precedenti si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).
4. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile o abitabile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
6. È consentito l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, il volume, la superficie lorda di pavimento e l'ingombro in pianta dell'edificio derivanti da uno spessore delle murature perimetrali esterne eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di 55 cm per le pareti perimetrali e di 45 cm per le coperture, non è computato ai fini urbanistici per il rispetto dei limiti di edificabilità derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici. Tale disposto si applica per il raggiungimento dei limiti di trasmittanza delle chiusure perimetrali opache dell'involucro rispondenti ai valori riportati al comma 1 o per la realizzazione di pareti ventilate.
7. Gli interventi previsti dal comma 6, sono da escludersi per edifici prospicienti gli ambiti stradali, laddove si riduca il limite della fascia di rispetto stradale prevista dalla normativa vigente.
8. Nel caso tutti i valori limite previsti dalla DGR 8/8745 e s.m.i. raggiungano una percentuale uguale o superiore al 10% di riduzione, si applicano i disposti dell'articolo 2, comma 1-bis, della LR 26/1995, così come modificata dall'art. 12 della LR 33/2007, che escludono dal calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e dell'ingombro in pianta dell'edificio i muri perimetrali ed i solai. Tale disposto è applicabile solo in presenza di un'asseverazione di tecnico abilitato, la quale dichiara il raggiungimento della riduzione richiesta, da allegarsi alla relazione redatta ai sensi della L. 10/1991.
9. Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche e sia dimostrata l'impossibilità di ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 5, queste non possono essere trasferite su altre aree o ad altro proprietario.
10. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti

energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere desunti da quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946). I riferimenti tecnici dovranno essere riportati nella relazione redatta ai sensi della L. 10/1991, la quale dovrà obbligatoriamente essere presentata unitamente alla domanda di titolo abilitativo.

11. Si procede alla verifica dell'assenza di condensazione superficiale e che la condensazione interstiziale nelle chiusure sia limitata alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% con una temperatura interna di 20°C.

#### *Art. 28 – Isolamento termico dell'involucro negli edifici esistenti*

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K).
2. Se la copertura a falda è a diretto contatto con un ambiente accessibile o abitabile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui al precedente articolo, purché non esistano impedimenti dovuti a vincoli di conservazione delle facciate.
4. In presenza di vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine, per il raggiungimento dei limiti di isolamento termico, dovranno essere previsti opportuni sistemi di isolamento nello spessore della muratura o sul lato interno della stessa.
5. Si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% con una temperatura interna di 20°C.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (manutenzione ordinaria).

#### *Art. 29 – Prestazioni delle chiusure trasparenti*

1. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media ( $U_w$ ), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K.
2. Per tutte le chiusure trasparenti, comprensive di infissi, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non riscaldati, il valore limite della trasmittanza ( $U_w$ ) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
3. Per tutte le chiusure trasparenti, comprensive di infissi, che separano un ambiente a temperatura controllata da differenti unità edilizie o ambiente non riscaldati, il valore limite della trasmittanza ( $U_w$ ) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
4. Negli edifici esistenti, nel caso di operazioni di sostituzione dei serramenti connessi o meno ad altri interventi edilizi, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza indicati ai commi precedenti.
5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici, avere adeguate caratteristiche di tenuta all'aria e all'acqua e presentare una trasmittanza media non superiore a quella dei serramenti.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE, resa obbligatoria a livello europeo a partire dal 1 marzo 2009.

#### *Art. 30 – Comfort igrotermico*

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti

- adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali o interstiziali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
  3. La ristrutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate-inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
  4. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
  5. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla L. 9 gennaio 1991 n. 10, al D.P.R. 30 agosto 1993 n. 412 e s.m.i., alla D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745 ed alla D.D.G. 11 giugno 2009 n. 5796.
  6. I seminterrati con permanenza di persone devono garantire, oltre alle altezze previste dal Regolamento Locale di Igiene Tipo, adeguate caratteristiche di comfort igrotermico (pavimento e muri perimetrali).

### Art. 31 – Isolamento acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore dovranno essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Per gli edifici di nuova costruzione è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che consentano di soddisfare i requisiti elencati al precedente comma 2, rispettando i valori di isolamento acustico, i criteri, gli indici, i parametri ed i limiti contenuti nel DPCM 5 dicembre 1997 e s.m.i. *Requisiti acustici passivi degli edifici.*
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione ( $D_{2m,nT,w}$ ) non sia inferiore a 30 dB, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.
5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione ( $R'_w$ ) non siano inferiori a 36 dB se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 dB nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 dB nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

Il rumore prodotto dagli impianti tecnologici non dovrà superare i seguenti limiti:

- 35 dB(A)  $L_{Amax}$  con costante di tempo slow e riferite a funzionamento discontinuo
- 25 dB(A)  $L_{Aeq}$  per i servizi a funzionamento continuo

Le misure di verifica devono essere eseguite nell'ambiente nel quale il livello di rumore è più elevato. Tale ambiente deve essere diverso da quello in cui il rumore si origina.

6. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose, facendo salve le prescrizioni contenute nel DPCM 5 dicembre 1997.
7. È obbligatorio presentare, contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo, la relazione riguardante la valutazione del clima acustico come previsto dalla vigente normativa in materia.
8. In ordine al rilascio del certificato di agibilità, potrà essere richiesta una verifica di corrispondenza rispetto a quanto dichiarato preliminarmente.

### Art. 32 – Inerzia termica

1. Per gli edifici di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico, recupero a fini abitativi dei sottotetti e manutenzione straordinaria, le pareti perimetrali e le coperture devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di benessere negli ambienti confinati durante il periodo estivo, evitando cioè il surriscaldamento interno dell'aria grazie alla capacità di attenuazione e ritardo degli effetti di variazione della temperatura esterna.

2. Pertanto, limitatamente alle parti di edificio oggetto di intervento devono essere verificati i parametri fisici inerenti l'inerzia termica (trasmittanza termica periodica) degli edifici, come disposto dal D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e dalla DGR 8/8745 e s.m.i.

#### **Art. 33 – Tetti verdi**

1. Per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
2. Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione, oltre che la progettazione da parte di un tecnico specializzato.

#### **Art. 34 – Illuminazione naturale**

1. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce; fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT e in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, negli edifici di nuova costruzione le superfici trasparenti dei locali principali della zona giorno (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.
2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale o altre soluzioni tecniche, pur di garantire il raggiungimento dei limiti minimi imposti dal presente articolo.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Per i locali di abitazione dovrà in ogni caso essere assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
5. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno, comprendente sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
6. La superficie aeroilluminante (illuminante utile) riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo e comunque non inferiore ai disposti del Regolamento Locale d'Igiene vigente.
7. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
8. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
9. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
10. Per le nuove costruzioni realizzate all'interno della zona TS il rispetto di questo Articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

#### **Art. 35 – Ventilazione naturale**

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ampliamenti e ristrutturazioni tutti i locali di abitazione permanente, ad esclusione dei locali accessori quali corridoi e disimpegno, devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
2. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria, ad eccezione delle case passive, nelle quali l'aerazione primaria dovrà essere realizzata con opportuni sistemi di ventilazione meccanica.
3. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
4. Dovranno realizzarsi, salvo casi in cui sussistano motivazioni di carattere tipologico - distributivo di tipo cogente, unità abitative che presentino una distribuzione delle aperture tale da garantire riscontro d'aria su fronti opposti.

5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera, come previsto dalla normativa vigente. Fanno eccezione le case passive, nelle quali l'aerazione primaria dovrà essere realizzata con opportuni sistemi di ventilazione meccanica.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, con le modalità di calcolo stabilite nel Regolamento Locale di Igiene Tipo.
8. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuato oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
9. Le disposizioni previste nel comma 1 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.
10. Le disposizioni dei commi 1 e 2 sono subordinate alle norme del Regolamento Locale d'Igiene vigente.
11. Per le strutture ed i locali destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 156, comma 1, della L.R. n. 31/2008, è possibile derogare dai rapporti aeroilluminanti di cui al precedente comma 7, fino al raggiungimento della misura minima di 1/10 della superficie utile del pavimento.

## **Sezione II – Efficienza energetica degli impianti**

### **Art. 36 – Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento**

1. Negli edifici di nuova costruzione e nel caso di sostituzione del generatore di calore, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, in ottemperanza ai limiti previsti dalla DGR 8/8745 e s.m.i., ferme restando i disposti del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s.m.i.

### **Art. 37 – Impianti centralizzati per la produzione del calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione organizzati in condomini con più di quattro unità abitative, per quelli oggetto di ristrutturazione impiantistica con più di otto unità abitative e per gli interventi di ristrutturazione impiantistica per le destinazioni d'uso commerciali e terziarie in genere gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati.
2. Il comma 1 del presente articolo si applica agli edifici:
  - a) con più di unità abitative accessibili da parti comuni;
  - b) con tipologia a schiera che superano le quattro unità abitative monofamiliari.
3. L'intervento deve prevedere un sistema di regolazione autonoma ed un sistema di contabilizzazione individuale dei consumi.

### **Art. 38 – Regolazione locale della temperatura dell'aria**

1. Negli edifici di tutte le classi da E.1 a E.8, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione impiantistica è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

### **Art. 39 – Sistemi radianti a bassa temperatura**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità di rispettare la norma nel caso di ultimo piano abitabile, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dallo strumento urbanistico,

per i soli spessori dovuti all'impianto radiante e fino ad un massimo di 20 cm per non compromettere le altezze minime interne dei locali, ammesse dalla normativa vigente.

4. Il precedente disposto non è applicabile all'interno della zona TS.
5. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime interne dei locali ammesse dalla normativa vigente.

#### **Art. 40 – Contabilizzazione energetica**

1. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione impiantistica, gli impianti di riscaldamento centralizzati devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.
2. Tali sistemi devono consentire una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

#### **Art. 41 – Ventilazione meccanica controllata**

1. Qualora non sia soddisfatta l'aerazione naturale è ammessa l'installazione di impianti di trattamento aria condizionamento in conformità alle vigenti norme tecniche – UNI 10993 e s.m.i. nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli
2. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comporti trasformazione dell'intero edificio o di parti di esso, il primo bagno dovrà prevedere aerazione naturale; gli altri bagni potranno essere ciechi e dovranno essere dotati di apparecchi di aerazione meccanica in conformità alle vigenti norme tecniche – UNI 10993 e s.m.i.
3. Ai fini del miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, per tutti gli edifici è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:
  - a) per ogni alloggio residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,50 vol/h;
  - b) per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambi d'aria secondo quanto disciplinato dalla normativa tecnica UNI 10339.
4. Altri fattori che riguardano l'impianto di ventilazione meccanica controllata sono:
  - a) l'impiego di motori di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter
  - b) l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore con efficienza superiore al 50%
  - c) il rispetto dei limiti di emissione sonora ai sensi del DPCM 5 dicembre 1997
  - d) nei casi in cui è prevista l'installazione di impianti di raffrescamento dell'aria a compressione, questi dovranno avere un'efficienza EER maggiore o uguale a 3
5. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni dell'impianto di ventilazione meccanica controllata non viene computato ai fini della volumetria edificata.
6. Il recuperatore di calore è consigliato per tutti gli edifici, ma obbligatorio per gli edifici delle classi E.2, E.3, E.5.
7. I disposti dei precedenti commi sono da considerarsi obbligatori in caso di sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata esistenti.
8. Le disposizioni del presente articolo sono subordinate al rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

#### **Art. 42 – Impianti di climatizzazione estiva**

1. Le norme cogenti introdotte in questo regolamento edilizio devono essere applicate in sede progettuale anche nell'ottica di tenere in debita considerazione le condizioni climatiche e la qualità ambientale estive all'interno degli ambienti confinati, così da minimizzare o eliminare la necessità di ricorrere alla climatizzazione estiva.
2. È ammessa esclusivamente l'installazione di impianti di climatizzazione e raffrescamento rispondenti alle seguenti caratteristiche:
  - a) la potenza dell'impianto deve essere determinata sulla base di un calcolo analitico eseguito da un tecnico abilitato
  - b) l'impianto deve essere ad alte prestazioni (classe di efficienza energetica A).
  - c) si privilegino, negli edifici di nuova costruzione, soluzioni con impianto centralizzato
  - d) i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) devono essere progettati in modo tale ridurre l'impatto visivo, acustico e l'adiacenza con suolo pubblico

- e) l'installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici.
3. In tutti gli edifici dotati di climatizzazione è inoltre necessario osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente
  - b) regolare l'impianto in modo che la temperatura interna nei mesi estivi non sia mai inferiore ai 26°C e l'umidità relativa non sia inferiore al 50%.

**Art. 43 – Efficienza degli impianti di illuminazione artificiale**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività accessorie (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste, pertanto ogni spazio di abitazione, di lavoro, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Negli edifici a destinazione d'uso residenziale (E.1(1) ed E.1(2)) in ogni locale di abitazione, dovrà essere previsto per ogni finestra idoneo sistema di oscuramento con caratteristiche di omogeneità per tutte le aperture del fabbricato.
3. Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8), in quelli delle classi E.1(3) e da E.2 a E.7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E.1(1) e E.1(2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione interna degli ambienti mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
4. A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
  - a) per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E.1):
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
    - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
    - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE, recepita dal DM 10 luglio 2001) o migliore.
  - b) per gli edifici delle classi E.1(3) e da E.2 E.7:
5. installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
6. l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
7. installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
8. si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
9. in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che

indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

- c) per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8)
    - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
    - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.
10. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8), in quelli delle classi E.1(3) e da E.2 a E.7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E.1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:
- a) è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
  - b) è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE, recepita dal DM 10 luglio 2001) o migliore
  - c) i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.
11. Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.
12. Per disposizioni specifiche si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene Tipo vigente.

### Sezione III – Prestazioni energetiche del sistema involucro-impianti

#### Art. 44 – Classificazione energetica

1. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica  $EP_H$ , espresso in:
  - a) chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno ( $kWh/m^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - b) in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno ( $kWh/m^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
2. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica  $ET_C$ , espresso in:
  - a) chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno ( $kWh/m^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - b) in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno ( $kWh/m^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
3. L'Unione Campospino Albaredo appartiene alla zona climatica E con un valore di 2.628 gradi giorno (GG).
4. In funzione della zona climatica ed in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento. Analogamente, in funzione della sola destinazione d'uso vengono altresì individuati i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva o al raffrescamento. La seguente tabella riassume i valori limite sopra citati; restano fermi e prevalenti i limiti della DGR 8/8745 e s.m.i.

	Climatizzazione invernale/Riscaldamento		Climatizzazione estiva/Raffrescamento	
	E.1 (esclusi collegi conventi, case di pena, caserme) [ $kWh/m^2$ anno]	Altri edifici [ $kWh/m^3$ anno]	E.1 (esclusi collegi conventi, case di pena, caserme) [ $kWh/m^2$ anno]	Altri edifici [ $kWh/m^3$ anno]
<b>A+</b>	$EP_H < 14$	$EP_H < 3$	$ET_C < 5$	$ET_C < 2$
<b>A</b>	$14 \leq EP_H < 29$	$3 \leq EP_H < 6$	$5 \leq ET_C < 10$	$2 \leq ET_C < 4$
<b>B</b>	$29 \leq EP_H < 58$	$6 \leq EP_H < 11$	$10 \leq ET_C < 20$	$4 \leq ET_C < 8$
<b>C</b>	$58 \leq EP_H < 87$	$11 \leq EP_H < 27$	$20 \leq ET_C < 30$	$8 \leq ET_C < 12$
<b>D</b>	$87 \leq EP_H < 116$	$27 \leq EP_H < 43$	$30 \leq ET_C < 40$	$12 \leq ET_C < 16$

<b>E</b>	$116 \leq EP_H < 145$	$43 \leq EP_H < 54$	$40 \leq ET_C < 50$	$16 \leq ET_C < 20$
<b>F</b>	$145 \leq EP_H < 175$	$54 \leq EP_H < 65$	$50 \leq ET_C < 60$	$20 \leq ET_C < 24$
<b>G</b>	$EP_H \geq 175$	$EP_H \geq 65$	$ET_C \geq 60$	$ET_C \geq 24$

5. La classe energetica a cui l'edificio appartiene, relativamente alla climatizzazione invernale o al riscaldamento e alla climatizzazione estiva o al raffrescamento è determinata confrontando il valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento dell'edificio,  $EP_H$ , e di quello di prestazione termica per la climatizzazione estiva o il raffrescamento,  $ET_C$ , calcolati secondo la procedura di calcolo di cui al DDG 5796, con i parametri associati ad ogni classe di cui al precedente comma 4.
6. La progettazione dovrà prevedere obbligatoriamente che la classe minima energetica raggiunta dagli edifici di nuova costruzione, per qualsiasi categoria, compresa la E.8, corrisponda alla classe D.

#### Art. 45 – Certificazione energetica

1. Per gli edifici per i quali verrà presentata domanda di titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione o riscaldamento è asservito dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dal provvedimento Regione Lombardia 22 dicembre 2008 DGR n. 8/8745, pubblicato sul 2° Supplemento Straordinario al n. 2 del 15 gennaio 2009 del BURL *Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici* e s.m.i. e secondo la procedura di calcolo contenuta nel provvedimento attuativo 11 giugno 2009 DDG n. 5796, pubblicato sul 4° Supplemento Straordinario al n. 25 del 26 giugno 2009 del BURL *Aggiornamento della procedura di calcolo per la certificazione energetica degli edifici* e s.m.i. Inoltre gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del comma 1:
  - a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;
  - b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.
2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione del precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica in tutti casi di stipula di contratti di compravendita e di locazione o locazione finanziaria di interi immobili. L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere obbligatoriamente allegato all'atto.
3. Le unità immobiliari singole o gruppi di unità immobiliari che non rientrano nel campo di applicazione dei precedenti comma 1 e 2, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dalla data dell'1 luglio 2010, nel caso di contratti di locazione, di locazione finanziaria o di affitto di azienda comprensivo di immobili. L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere obbligatoriamente allegato all'atto.
4. Nel caso di locazione di interi immobili o singole unità dotati di Attestato di Certificazione Energetica, l'attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso.
5. Il proprietario dell'edificio o avente titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un soggetto certificatore, accreditato da Regione Lombardia ed iscritto in apposito elenco, l'incarico di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica. La nomina deve essere comunicata all'Unione Campospino Albaredo di competenza entro l'inizio lavori. L'obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un ente pubblico. Qualora l'incarico sia revocato il proprietario dell'edificio è tenuto a darne comunicazione all'Unione Campospino Albaredo, indicando il nuovo soggetto certificatore incaricato.
6. L'Attestato di Certificazione Energetica è idoneo se
  - a) redatto e asseverato da un soggetto certificatore abilitato
  - b) registrato al catasto energetico
  - c) è stato corrisposto il contributo di 10,00€ dovuto all'organismo regionale di accreditamento per la gestione delle attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici
7. La validità dell'Attestato di Certificazione Energetica è di 10 anni. Esso decade prima di tale periodo per gli immobili che abbiano subito modifiche che possano influenzare la prestazione energetica.

8. L'obbligo di certificazione energetica decade qualora l'immobile sia privo di impianto o di uno dei suoi sottosistemi che ne impedisca il funzionamento.
9. L'Attestato di Certificazione Energetica sostituisce l'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del D. Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.
10. Per i casi non affrontati nei precedenti comma si fa riferimento alla normativa vigente in materia DGR 8/8745 e s.m.i.

#### **Sezione IV – Efficienza energetica negli edifici di classe E.8.**

##### **Art. 46 – Energia**

1. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
2. Sono inoltre da preferire i seguenti elementi progettuali:
  - a) Edifici compatti (rapporto S/V < 0,45).
  - b) Bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s).
  - c) utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo.
  - d) utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

##### **Art. 47 – Efficienza nell'utilizzo dell'acqua**

1. Per gli edifici in classe E.8, nei casi di nuova costruzione, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Il sistema idrico di distribuzione deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
3. La norma sul recupero delle acque piovane, descritta all'art. 60 del presente Titolo, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8). Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.
4. È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2. La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
5. I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente

da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

6. Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.
7. Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
8. Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E.1-E.7).

## CAPITOLO IV – Azioni per la sostenibilità ambientale

### Sezione I – Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

#### Art. 48 – Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico

1. Per gli edifici di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o ristrutturazione impianti termici destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria è obbligatorio coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, ai sensi del punto 6.4 della DGR 8/8745 e s.m.i.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, ai sensi del D. Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire anche il rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per il totale di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento:
  - a) il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b) il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c) il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
3. Gli obblighi di cui al precedente comma 2 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
4. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

Dove:

S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>

K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui al precedente comma 4 sono incrementati del 10%.

6. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui al precedente comma 4 sono ridotti del 50% nei centri storici.
7. Possono essere utilizzati i seguenti sistemi:
- Solare termico
  - Biomasse ed i derivati bioliquidi
  - Teleriscaldamento
  - RSU e/o biogas
  - Reflui energetici
  - Pompe di calore
  - Geotermia
  - Idrotermia
  - Aerotermia
8. Nel caso di impiego di pannelli solari termici, i collettori devono essere installati su tetti piani o a falde e su facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est o Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale)
  - i serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Qualora non fosse possibile la loro sistemazione interna, il posizionamento all'esterno deve essere sottoposto a valutazione da parte della Commissione Paesaggio.
  - nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
9. Per gli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'ACS assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici possono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico [Wh/m <sup>2</sup> giorno]
S < 50	87
50 ≤ S < 120	72
120 ≤ S < 200	58
S ≥ 200	43

10. Negli altri casi si possono assumere invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

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

11. I precedenti commi 4 e 5 non si applicano qualora il tecnico che procede al dimensionamento dell'impianto sia in possesso di una propria griglia di valutazione compatibile con la scheda tecnica fornita dal produttore.
12. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto da presentarsi insieme alla richiesta di titolo abilitativo o DIA.

**Art. 49 – Impianti solari fotovoltaici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione rilevante è obbligatoria l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 è resa obbligatoria l'installazione di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza elettrica calcolata come al successivo comma 3, comprendente:
  - a) la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;
  - b) un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - c) la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
3. La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31 dicembre 2013;
  - b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata a partire dal 1 gennaio 2014 fino al 31 dicembre 2016;
  - c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata a partire dal 1 gennaio 2017.
4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaico, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare le prescrizioni contenute al precedente comma 2 possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.
  5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono incrementati del 10%.
  6. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono ridotti del 50% nei centri storici.

**Art. 50 – Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici**

1. È consigliato integrare gli impianti solari termici e fotovoltaici (ove previsti) agli elementi costruttivi degli edifici.
2. Per il grado di incidenza del progetto determinato dall'impiego di pannelli solari fotovoltaici, si rimanda alla lettura dell'*Art. 56 – Grado di incidenza del progetto* del regolamento e del successivo
3. *ALLEGATO C – Parametri minimi per la definizione del grado di incidenza del progetto ai fini dell'esame paesistico*

**Art. 51 – Sistemi solari passivi**

1. Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici.
2. Tali sistemi devono integrarsi con l'organismo edilizio; devono dimostrare, attraverso parametri verificabili, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale; devono essere realizzati con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale; non devono inoltre alterare i R.A.I. previsti dal Regolamento Locale di Igiene, né potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi.
3. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) la loro presenza incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza la serra;

- b) attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare alla relazione di progetto, venga dimostrata la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nel quadrante compreso tra  $\pm 45^\circ$  dal sud;
- d) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante e illuminante ai sensi del Regolamento Locale di Igiene vigente;
- e) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- f) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa vigente, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
- g) la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale;
- h) i volumi ottenuti attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si configureranno quali locali tecnici, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione.
- i) dovrà essere mantenuta la separazione con il locale retrostante mediante serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.

#### **Art. 52 – Geotermia e raffrescamento solare**

1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
  - a) sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda, secondo una delle seguenti tipologie:
    3. sonde geotermiche
    4. impianto a pozzo
    5. collettori orizzontali
  - b) sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

#### **Art. 53 – Teleriscaldamento**

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, L'Unione Campospinoso Albaredo non è dotato di alcuna rete di teleriscaldamento; tuttavia, nell'ottica di favorire l'installazione di tale tecnologia all'interno di comparti di futura urbanizzazione, si prescrive l'obbligatorietà, negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di predisporre le opere necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento esistenti o di progetto, a distanza inferiore a 400 m.
2. La distanza di 400 m è intesa come tratto calcolato dall'accesso all'edificio al punto di collegamento con la rete
3. Le disposizioni contenute nel comma 1 dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

### **Sezione II – Conseguimento della qualità dell'ambiente costruito e naturale**

#### **Art. 54 – Qualità dell'aria negli spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli ambienti. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

2. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
3. Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, l'emissione di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.
4. Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto.
5. I materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente.
6. Non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
7. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
8. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica in caso di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento.
9. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte; a tal fine dovrà essere posta particolare attenzione al posizionamento dei camini sulla copertura.

#### *Art. 55 – Controllo del microclima esterno*

1. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati di nuova costruzione le aree attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (nel settore compreso tra sud e sud-ovest) devono essere realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno il 40%, salvo che siano già protette dalla radiazione solare e salvo quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
2. Nei casi in cui non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si devono impiegare pavimentazioni con bassa emissività, scelte tra le seguenti tipologie: prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno o assimilabili.
3. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di emissione della radiazione solare, al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
4. È consigliato l'allestimento di superfici a verde ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto eventualmente previsto dalle NTA del PGT e dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

#### *Art. 56 – Inquinamento luminoso*

1. Come disposto dalla LR 17/2001 e dalla LR 38/2004 è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
2. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, devono essere conformi al Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), di cui l'Unione Campospinoso Albaredo si doterà obbligatoriamente.

#### *Art. 57 – Inquinamento elettromagnetico interno*

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di unità abitativa, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, configurazione della distribuzione dell'energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema "a stella" e/o impiego di bassa tensione.
2. Sono inoltre consigliate soluzioni migliorative a livello di organismo edilizio, quali evitare l'adiacenza delle principali sorgenti di campo elettromagnetico con gli ambienti interni (cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori).
3. La normativa di riferimento relativamente ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici è il DPC 23 aprile 1992 ed il DPCM 8 luglio 2003.

**Art. 58 – Materiali ecocompatibili**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946)
3. I materiali ecocompatibili devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) Ecologicità
    - devono essere prodotti con materie prime rinnovabili;
    - devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;
  - b) Riciclabilità
    - i materiali di base devono essere riciclabili al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
    - i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;
    - documentare i materiali presenti in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, nelle pertinenze dell'organismo edilizio, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati;
  - c) Igienicità e sicurezza a tutela della salute
    - non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
    - non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa e rimozione;
  - d) Sicurezza in caso d'incendio;
    - non devono produrre gas velenosi;
    - se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
  - e) Traspirabilità e permeabilità al vapore
    - devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
    - devono favorire un clima confortevole;
    - vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
  - f) Proprietà termiche ed acustiche
    - devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica;
    - devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi;
    - devono garantire un corretto isolamento acustico;
  - g) Curabilità
    - devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
    - devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
  - h) Reperibilità
    - oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, preservano l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale;
    - vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Il legno tropicale non dovrebbe essere utilizzato per l'elevato costo ambientale del trasporto e i danni all'ecosistema;
    - vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socioculturali legati alla tradizione produttiva locale.
  - i) I nuovi insediamenti preferibilmente dovranno essere realizzati con:
    - strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;

- strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
  - strutture di copertura in legno ventilate;
  - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
  - materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.
- j) Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

#### *Art. 59 – Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile*

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché per gli ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

#### *Art. 60 – Riduzione del consumo di acqua potabile*

1. Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e s.m.i., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.
2. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si consiglia la predisposizione di sistemi di reti duali che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque meteoriche. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione. Devono altresì essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
4. Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie
5. calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.
6. In caso di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici ad uso non residenziale (classi da E.2 ad E.7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
7. Per gli edifici esistenti i provvedimenti sopra citati si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
8. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

9. Copia dello schema di impianto idrico dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### *Art. 61 – Recupero acque piovane*

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione con demolizione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di tutela dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, mediante sistemi di captazione e accumulo, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lavaggi auto e alimentazione delle cassette wc.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta, sia per lo smaltimento, sia per eventuale raccolta.
3. La cisterna, preferibilmente interrata, dovrà avere dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie coperta determinata ai sensi delle NTA del PGT approvato e comunque non inferiore a 10 m<sup>3</sup>.
4. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura, se esiste la separazione tra prima e seconda pioggia, diversamente deve essere collegato al pozzo perdente o smaltito in sub-irrigazione per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
6. Tale norma si applica anche agli interventi industriali-artigianali (classe E.8) fatte salve necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: l'acqua raccolta nella cisterna potrà essere utilizzata per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali oltre che per l'irrigazione delle zone a verde.
7. È altresì obbligatorio per le aziende che producono acqua di scarto dei processi industriali convogliare, raccogliere e riutilizzare la stessa come sistema di raffrescamento naturale nei mesi estivi delle coperture. Negli altri periodi dell'anno l'utilizzo è il medesimo delle destinazioni residenziali. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni ARPA.

#### *Art. 62 – Riduzione effetto gas Radon*

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti assoggettati a ristrutturazione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. Le misure di cui ai successivi commi 6 e 7, sono da applicarsi obbligatoriamente per tutti gli interventi di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente, in modo tale che agiscano su tutto il fabbricato e non solo sulla porzione interessata dall'intervento, che comportino:
  - a. demolizione con ricostruzione, di fabbricati o di loro porzioni
  - b. ampliamento
  - c. traslazione di solai interposti tra piano terra e piano interrato o modifiche della stratigrafia di tali elementi
3. Le misure di cui ai successivi commi 7 e 8, sono da applicarsi obbligatoriamente, in forma alternativa e sulla base di una valutazione tecnica, per tutti gli interventi sull'esistente, che comportino:
  - a. modifica della destinazione d'uso
  - b. modifiche nella distribuzione interna di ambienti interrati o posti al piano terraNel caso di interventi sull'esistente, le misure andranno applicate in modo tale che agiscano su tutto il fabbricato e non solo sulla porzione interessata dall'intervento.
4. Le misure potranno non essere applicate nel caso in cui:
  - a. l'intero fabbricato non ospiti al proprio interno destinazioni d'uso con presenza continuativa di persone;
  - b. per tutta l'estensione del piano terra vi siano destinazioni d'uso senza presenza continuativa di persone e, contemporaneamente, il piano terra risulti conforme ai criteri di tenuta all'aria rispetto ai piani superiori, in cui si preveda la presenza continuativa di persone.

5. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, distinti in tre diverse tipologie:
  - a. barriere impermeabili (tenuta all'aria);
  - b. depressione alla base dell'edificio;
  - c. pressurizzazione alla base dell'edificio;
6. Barriere impermeabili: si tratta di una tecnica che consiste nello stendere, sull'intera superficie dell'attacco a terra dell'edificio, una membrana impermeabile che separi fisicamente l'edificio dal terreno. In questo modo il gas che risalirà dal suolo non potrà penetrare all'interno dell'edificio e devierà verso l'esterno disperdendosi in atmosfera. La tecnica viene già normalmente eseguita allo scopo di evitare risalite dell'umidità capillare dal terreno nelle murature, tuttavia usualmente la membrana viene posta solo sotto le murature (membrana tagliamuro); l'applicazione della membrana, per essere efficace nei confronti del gas radon, deve essere posata su tutta l'area su cui verrà realizzato l'edificio. La barriera impiegata può essere dei seguenti tipi:
  - a. Membrana antiradon
  - b. Membrana impermeabile bituminosa o in PVC
  - c. Membrana del tipo "barriera al vapore"
7. Depressione alla base dell'edificio: è una tecnica basata sull'aspirazione del gas, prima che possa trovare un percorso verso l'interno dell'edificio; essa si realizza creando una depressione d'aria al di sotto o in prossimità dell'edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza. L'efficacia di questo intervento si esplica all'interno di un raggio di 6-8 metri dal punto di aspirazione.  
 In caso di edifici esistenti l'aspirazione che mette in depressione la base dell'edificio può essere effettuata:
  - a. direttamente nel terreno, in caso di costruzioni il cui solaio a terra poggi direttamente sul terreno senza alcuna intercapedine, vespaio, locale interrato e seminterrato o altri volumi tra locali abitati e terreno;
  - b. con un sistema di aspirazione posto al di sotto del fabbricato o lungo il suo perimetro: si tratta di intercettare le fratture, i vuoti, le porosità attraverso le quali il gas trova un agevole percorso di risalita e in questi punti creare un risucchio che devii il percorso del gas canalizzandolo verso l'esterno dell'edificio;
  - c. laddove al piano terra siano presenti locali di servizio (autorimesse, cantine, lavanderie) sarà possibile effettuare uno scavo al centro dell'edificio e canalizzare il gas all'esterno;
  - d. se le finiture interne o le destinazioni d'uso non consentono la tipologia di intervento di cui al precedente punto c, con punto di aspirazione essere applicato nell'immediato del perimetro dell'edificio, valutando l'opportunità di due o più punti contrapposti di aspirazione, vista la minore efficacia dell'intervento;
  - e. all'interno di un volume preesistente, per esempio un vespaio, che funge da volume da mettere in depressione e che intercetta ed espelle il gas prima che entri nell'alloggio; il volume sul quale intervenire per creare una depressione sotto i locali abitati può anche essere un locale tecnico posto a piano terra, oppure seminterrato o interrato non direttamente destinato ad abitazione ma di utilizzo non continuativo e che quindi possa essere utilizzato come "locale di sacrificio" da mettere in depressione. Le aperture di comunicazione con i locali abitati dovranno essere munite di guarnizioni a tenuta d'aria.
 In caso di edifici di nuova costruzione l'impianto di aspirazione che mette in depressione la base dell'edificio dovrà essere obbligatoriamente predisposto, ma potrà anche non essere messo in funzione in caso di esito negativo della presenza del gas radon. La maggiore efficacia si ottiene con l'aspirazione direttamente sotto l'edificio; le tecniche applicabili sono essenzialmente due:
  - a. posizionare al di sotto dell'edificio un pozzetto di aspirazione collegato a una canalizzazione di evacuazione canalizzata all'esterno del perimetro dell'edificio, fuori terra. In caso di livelli di radon elevati potrà essere collegato, alla tubazione che raggiunge il perimetro dell'edificio, un sistema elettromeccanico di aspirazione che metterà in depressione il sottosuolo intercettando il flusso di gas;
  - b. laddove sia previsto un sistema di tubazioni di drenaggio delle acque, il sistema di prevenzione di ingresso del radon potrà essere predisposto semplicemente unendo fra loro queste tubazioni a serpentina e canalizzando una delle estremità fuori terra. Le tubazioni forate dell'impianto di drenaggio fungeranno anche da impianto di

- aspirazione distribuito al di sotto dell'intera superficie della costruzione, evacuando l'acqua di falda nella sezione inferiore e il radon nella parte alta.
8. **Pressurizzazione alla base dell'edificio:** questa tecnica consiste nell'insufflare aria al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione, al fine di dare origine ad un moto d'aria che contrasti l'effetto risucchio creato dal fabbricato per minore pressione interna rispetto al terreno e spinga il gas al di fuori del perimetro della costruzione, disperdendolo in atmosfera. Si tratta quindi della medesima tecnica della depressione nel quale viene semplicemente invertito il flusso del ventilatore sulla canalizzazione. È una tecnica per lo più adatta al patrimonio edilizio esistente, in quanto meno invasiva, anche se meno efficace delle tecniche di cui ai precedenti commi 6 e 7.
    - a. la pressurizzazione può avvenire direttamente nei confronti del terreno oppure di un volume o vespaio sottostante l'edificio;
    - b. la pressurizzazione può essere creata all'interno di un locale, anche con permanenza di persone, posto a piano terra, seminterrato o interrato. Le aperture di comunicazione con i locali in pressione dovranno essere munite di serramenti con guarnizioni a tenuta d'aria;
    - c. la pressurizzazione non andrà mai realizzata al perimetro dell'edificio, in quanto questo potrebbe indurre in maggior flusso di gas radon verso gli ambienti interni.
  9. Particolari costruttivi e riferimenti tecnici sono contenuti nel capitolo 3 nel capitolo 4 della DDG 12678 del 21 dicembre 2011, Direzione Generale Sanità, alla cui scrupolosa lettura si rimanda.
  10. I riferimenti normativi cui fare riferimento sono i seguenti e le loro s.m.i.:
    6. *Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*, DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011, Direzione Generale Sanità;
    7. *Norme in materia di igiene edilizia negli ambienti confinati*, Regolamento Locale di Igiene di cui alla DGR 25 luglio 1989 n° 4/45266;
    8. *Norme in materia di igiene del lavoro*, D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 artt. 18 e 65;
    9. *Norme in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti*, D. Lgs 26 maggio 2000 n. 241 – capo III bis – artt. 10bis, 10ter, 10quater, 10quinquies, che ha modificato il D. Lgs. 17 marzo 1995 n. 230.

## CAPITOLO V – Incentivi

### Sezione I – Modalità per l'ottenimento degli incentivi

#### Art. 63 – Incentivi

1. Interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale portano vantaggi a tutta la collettività. L'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo fa proprio questo principio e in conformità all'art. 19, comma 3, delle NTA del PGT vigente applica incentivi diretti di carattere economico rispetto a quegli interventi che presentano tali qualità.

#### Art. 64 – Incentivi diretti

1. Sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio dell'Unione Campospinoso Albaredo, la Giunta dell'Unione Campospinoso Albaredo potrà variare per l'anno successivo le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione in conseguenza dell'eventuale riscontro motivato da parte di cittadini ed operatori del settore, nonché dal mutare delle tecnologie e delle condizioni all'intorno.
2. Per quanto riguarda l'uso di materiali ecosostenibili si rimanda all'art. 58, comma 3, lettera i) nel quale vengono elencati i materiali da utilizzare preferibilmente nelle nuove costruzioni.
3. Il progetto edilizio dovrà indicare i materiali che verranno utilizzati sia attraverso elaborati grafici in scala adeguata (particolari 1:20, 1:10) sia attraverso una relazione specifica, con allegati i relativi certificati, a firma del tecnico progettista. L'asseverazione del Direttore dei Lavori della rispondenza tra progetto e opera realizzata dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica che per ogni elemento costruttivo documenti l'effettivo impiego dei materiali di cui all'art. 56, comma 3, lettera i).

*Art. 65 – Incentivi per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o ampliamento volumetrico superiore al 20% del volume esistente*

1. L'ottenimento degli incentivi è proporzionale al punteggio risultante dalla somma dei requisiti volontari, riportati di seguito con relativi punteggi, oltre al rispetto di tutti i requisiti cogenti. Si applica il seguente metodo di calcolo: la percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti corrisponde al 50% del punteggio raggiunto (es. 100 punti = 50% riduzione oneri urbanizzazione secondaria).
2. Gli incentivi si applicano solo se l'intervento raggiunge un punteggio minimo di 25 punti.

Art.	Tematica	Tipologia	Punteggio	
			Classi E.1 - E.2	Altri usi (A)
<b>Prestazioni energetiche dell'involucro (punti massimi: E.1-E.2 6,5 // A 7,5)</b>				
25	Orientamento dell'edificio	Obbligatorio	-	-
26	Protezione dal sole	Obbligatorio	-	-
27	Isolamento termico dell'involucro...			
	... negli edifici di nuova costruzione	Obbligatorio	-	-
	<i>per riduzione superiore al 15% del valore di U delle pareti perimetrali</i>	Facoltativo	1	1
	<i>per riduzione superiore al 15% del valore di U delle chiusure orizzontali o inclinati superiori o inferiori</i>	Facoltativo	0,5	0,5
28	... negli edifici esistenti	Obbligatorio	-	-
	<i>per riduzione superiore al 15% del valore di U delle pareti perimetrali</i>	Facoltativo	1,5	1,5
	<i>per riduzione superiore al 15% del valore di U delle chiusure orizzontali o inclinati superiori o inferiori</i>	Facoltativo	1	1
29	Prestazioni delle chiusure trasparenti	Obbligatorio	-	-
30	Comfort igrotermico	Obbligatorio	-	-
31	Isolamento acustico	Obbligatorio	-	-
32	Inerzia termica	Obbligatorio	-	-
33	Tetti verdi	Facoltativo	4	5
34	Illuminazione naturale	Obbligatorio	-	-
35	Ventilazione naturale	Obbligatorio	-	-
<b>Efficienza energetica degli impianti (punti massimi: E.1-E.2 8,5 // A 10)</b>				
36	Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento	Obbligatorio	-	-
37	Impianti centralizzati per la produzione del calore	Obbligatorio	-	-
38	Regolazione locale della temperatura dell'aria	Obbligatorio	-	-
39	Sistemi radianti a bassa temperatura	Facoltativo	3	3
40	Contabilizzazione energetica	Obbligatorio	-	-
41	Ventilazione meccanica controllata			
	<i>Motori con efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter</i>	Facoltativo	1	1,5
	<i>Sistema meccanico con recupero di calore con efficienza superiore al 50%</i>	Facoltativo	1,5	2
	<i>Rispetto dei limiti di emissione sonora ai sensi del DPCM 5 dicembre 1997</i>	Obbligatorio, se prevista VMC	-	-
	<i>Nei casi in cui è prevista l'installazione di impianti di raffrescamento dell'aria a compressione, questi dovranno avere un'efficienza EER maggiore o uguale a 3</i>	Facoltativo	1	1,5
42	Impianti di climatizzazione estiva	-	-	-
	<i>Impianto centralizzato</i>	Facoltativo	1	1
	<i>Impianto autonomo</i>	Facoltativo	0	0
43	Efficienza di impianti di illuminazione artificiale	Obbligatorio	-	-
	<i>Utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti</i>	Facoltativo	1	1

Art.	Tematica	Tipologia	Punteggio		
			Classi E.1 - E.2	Altri usi (A)	
<b>Prestazioni energetiche del sistema involucro-impianti (punti massimi: E.1-E.2 15 // A 15)</b>					
44	Classificazione energetica				
		Classe A+	Facoltativo	15	15
		Classe A	Facoltativo	8	8
		Classe B	Facoltativo	4	4
		Classe C	Facoltativo	1	1
	Classe D	Obbligatorio	-	-	
45	Certificazione energetica	Obbligatorio	-	-	
<b>Efficienza energetica negli edifici di classe E.8 (punti massimi: 7,5)</b>					
46	Energia				
		realizzazione edifici compatti (rapporto S/V < 0,45).	Facoltativo	-	0,5
		impiego di bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità con velocità di chiusura > 1.2 m/s.	Facoltativo	-	1
		utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo.	Facoltativo	-	1
	utilizzo di motori degli impianti di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.	Facoltativo	-	1	
47	Efficienza nell'utilizzo dell'acqua				
		utilizzo di sistemi per il recupero delle acque piovane	Facoltativo	-	2
		recupero energetico di acque di scarto	Facoltativo	-	2
<b>Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (punti massimi: E.1-E.2 44 // A 42)</b>					
48	Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di ACS per una percentuale pari al 50% del fabbisogno	Obbligatorio	-	-	
	Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di ACS per una percentuale compresa tra il 50% ed il 75% del fabbisogno	Facoltativo	1	1	
	Fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di ACS per una percentuale superiore al 75% del fabbisogno con...				
		... Solare termico	Facoltativo	2	2
		... Biomasse	Facoltativo	2	2
		... Teleriscaldamento	Facoltativo	6	6
		... RSU o biogas	Facoltativo	3	3
		... Reflui energetici	Facoltativo	3	3
	... Pompa di calore	Facoltativo	3	2	
49	Impianti solari fotovoltaici con produzione di 1 kW per ogni unità abitativa	Obbligatorio	-	-	
	Impianti solari fotovoltaici con produzione di 5 kW per edifici industriali (E.8) con superficie superiore a 100 m <sup>2</sup>	Obbligatorio	-	-	
	Impianti solari fotovoltaici con produzione di almeno 5 kW per ogni unità abitativa oppure di almeno 10 kW per edifici industriali (E.8) con superficie superiore a 100 m <sup>2</sup>	Facoltativo	8	8	
50	Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici	Facoltativo	2	1	
51	Sistemi solari passivi	Facoltativo	3	3	
52	Geotermia e raffrescamento solare	Facoltativo	5	5	
53	Teleriscaldamento	Facoltativo	-	-	
		Predisposizione allaccio	Obbligatorio, in caso di rete esistente	-	-
		Allaccio a rete esistente	Facoltativo	5	5
		Creazione rete	Facoltativo	15	15

Art.	Tematica	Tipologia	Punteggio	
			Classi E.1 - E.2	Altri usi (A)
<b>Conseguimento della qualità dell'ambiente costruito e naturale (punti massimi: E.1-E.2 26 // A 18)</b>				
54	Qualità dell'aria negli spazi confinati	Obbligatorio	-	-
55	Controllo del microclima esterno			
	<i>Tappeto erboso per aree nel settore compreso tra sud e sud-ovest in percentuale superiore al 40%</i>	Facoltativo	1	1
	<i>Allestimento di superfici a verde in altri quadranti per una percentuale almeno superiore al 50% delle superfici scoperte</i>	Facoltativo	2	2
56	Inquinamento luminoso	Obbligatorio	-	-
57	Inquinamento elettromagnetico interno	Facoltativo		
	<i>Disgiuntori</i>	Facoltativo	1	0,5
	<i>Cavi schermati</i>	Facoltativo	1	0,5
	<i>Disposizione "a stella" dello schema impiantistico</i>	Facoltativo	1	0,5
	<i>Decentramento di contatori</i>	Facoltativo	1	0,5
58	Materiali ecocompatibili			
	<i>strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;</i>	Facoltativo	2	2
	<i>strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;</i>	Facoltativo	2	-
	<i>strutture di copertura in legno ventilate;</i>	Facoltativo	1	-
	<i>intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;</i>	Facoltativo	2	1
	<i>materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.</i>	Facoltativo	3	1
59	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	Obbligatorio	-	-
60	Riduzione del consumo di acqua potabile	Obbligatorio	-	-
61	Recupero acque piovane			
	<i>Inserimento sistemi captazione e accumulo</i>	Facoltativo	6	6
	<i>Predisposizione reti di adduzione duali</i>	Facoltativo	3	3
62	Riduzione effetto gas Radon	Obbligatorio	-	-

#### Art. 66 – Incentivi per interventi di ristrutturazione

1. Per gli interventi di ristrutturazione si applicano i medesimi incentivi e le medesime tabelle di calcolo dei punteggi di cui all'articolo precedente
2. L'ottenimento degli incentivi è proporzionale al punteggio risultante dalla somma dei requisiti volontari, riportati di seguito con relativi punteggi, oltre al rispetto di tutti i requisiti cogenti. Si applica il seguente metodo di calcolo: la percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti corrisponde al 50% del punteggio raggiunto (es. 100 punti = 50% riduzione oneri urbanizzazione secondaria).
3. Gli incentivi si applicano solo se l'intervento raggiunge un punteggio minimo di 20 punti.

## CAPITOLO VI – Disposizioni finali e transitorie

### Sezione I – Applicazione e validità del presente Titolo

#### Art. 67 – Procedure applicative

1. Costituisce parte integrante obbligatoria della documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o alla DIA, la scheda sintetica della griglia con i punteggi attribuiti al progetto, accompagnata da dettagliata relazione contenente, oltre le verifiche effettuate

ai sensi della L.10/1991, le principali caratteristiche progettuali legate al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale sulla base delle norme previste dal presente regolamento, compilata e sottoscritta dal progettista firmatario del progetto architettonico.

2. Tale lista sarà verificata a cura dello Sportello unico per l'Edilizia.
3. In fase di rilascio del provvedimento abilitativo, verrà determinata, in via provvisoria, la percentuale di riduzione a cui si avrebbe diritto e l'importo degli oneri da scomputare complessivamente; tale somma verrà restituita al richiedente al termine dei lavori con verifiche sulla corretta esecuzione delle opere rispetto a quanto dichiarato.

#### *Art. 68 – Attività di controllo*

1. Per gli interventi edilizi beneficiari di incentivi ai sensi del precedente art. 64 l'Unione Campospinoso Albaredo svolge obbligatoriamente l'ispezione di cui all'art. 25 del DPR 380/2001.
2. L'attività di controllo si può esercitare, anche nei casi in cui gli interventi edilizi non beneficiassero di incentivi, nella verifica di congruità tra il progetto di isolamento termico e le fasi costruttive, verifica che verrà svolta sulla base della documentazione presentata e sulla base di ispezioni in cantiere.
3. L'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.). Le verifiche si uniformeranno alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la certificazione energetica degli edifici.
4. Le ispezioni, le verifiche e i controlli potranno essere svolti anche con il supporto di personale esterno all'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo.
5. In caso di non conformità dell'opera realizzata al progetto, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo un incontro chiarificatorio, richiederà l'aggiornamento della documentazione tecnica difforme e la riconsegna per l'archiviazione.
6. In caso di non conformità dell'opera realizzata ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo una verifica in sito, richiederà l'adeguamento dell'opera ai requisiti minimi e/o di progetto.
7. Nei casi citati ai commi 5 e 6, in mancanza di documentazione conforme o in caso di difformità di realizzazione, non verrà rilasciata l'agibilità, con interruzione dei termini di legge fino alla presentazione dell'aggiornamento della documentazione.

#### *Art. 69 – Sanzioni*

1. Nei casi di difformità tra progetto e le fasi costruttive, di cui al precedente art. 68, commi 4 e 5, si applica una sanzione amministrativa per trasgressioni regolamentari di cui all'*Art. 85 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari* del Regolamento Edilizio.
2. Per gli interventi edilizi beneficiari di incentivi per i quali sia riscontrata, durante l'ispezione o il controllo, la difformità tra progetto e le fasi costruttive, l'Amministrazione dell'Unione Campospinoso Albaredo non eroga alcun beneficio.
3. Qualora la difformità sia stata dichiarata per iscritto dal direttore lavori o dal titolare del permesso di costruire o della DIA prima dell'effettuazione dei controlli e l'intervento raggiunga comunque un punteggio minimo di 20 punti, l'Amministrazione provvede al ricalcolo della percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione ed eroga i benefici previsti sulla base del nuovo calcolo.

#### *Art. 70 – Validità del presente Allegato*

1. Fatte salve le norme sovraordinate, dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, quanto riportato al presente Allegato, costituisce unico riferimento normativo per il territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo.

## ALLEGATO C – Parametri minimi per la definizione del grado di incidenza del progetto ai fini dell'esame paesistico

Tessuti storici	Tessuti consolidati e piani attuativi residenziali		Tessuti consolidati e piani attuativi produttivi e commerciali		Ambiti agricoli		* Per la definizione degli ambiti agricoli strategici si veda la tavola PR.05	
	Lotti interstiziali	Lotti di margine	Lotti interstiziali	Lotti di margine	Ambiti agricoli strategici*	Altri ambiti agricoli		
3	2	2	2	2	2	3	slp < 100 mq	Slp di nuova costruzione e/o ampliamenti di fabbricati residenziali e direzionali
4	2	3	2	2	3	4	100 mq < slp < 500 mq	
5	3	4	2	3	4	4	slp > 500 mq	
5	3	4	2	2	3	4	slp < 250 mq	Slp di nuova costruzione e/o ampliamenti di fabbricati produttivi commerciali ed agricoli
5	4	5	2	3	4	4	250 mq < slp < 1.000 mq	
5	5	5	2	3	4	4	1.000 mq < slp < 10.000 mq	
5	5	5	3	4	4	4	slp > 10.000 mq	
Non consentita	2	2	2	2	4	3	Installazione di impianti fotovoltaici a terra	
2	2	2	2	2	2	2	Straordinaria manutenzione	
3	2	2	2	2	2	3	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	

### Incrementi previsti del grado di incidenza paesaggistica del progetto - art. 56 comma 2

- installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione,
- installazione di impianti solari termici o fotovoltaici in copertura o facciata
- presenza di serre solari
- sovrizzo del fabbricato