

**COMUNE DI SESTO CALENDE**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

con modifiche apportate a seguito parere ASL

**ADOZIONE: DCC n.43 del 24/09/2007**

**APPROVAZIONE DEFINITIVA: DCC n.12 del 19/05/2008**

**PUBBLICAZIONE DEL 23/06/08**

**EFFICACIA DAL 03/07/2008**

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12  
Legge per il governo del territorio**

**NOTE:**

*elaborato sulla scorta del testo elaborato dal Gruppo di Lavoro Intercomunale con Gallarate, Somma Lombardo, Vergiate ed altri comuni*

*l'adozione del nuovo Regolamento comporta la soppressione delle definizioni degli interventi, ora inclusi nel Regolamento Edilizio, che devono tornare nelle NTA del PRG*

*in attesa che la Regione integri l'art. 28 della LR 12/05, nel capitolo H, Igiene ecc., si è cercato di inserire, anche con valore cogente, alcune indicazioni in materia di risparmio energetico e bio-architettura proposte dai "tavoli provinciali" di Milano e di Varese e dal Parco Ticino, non incluse nelle disposizioni regionali*

| <b>INDICE</b> |   |               |
|---------------|---|---------------|
| ART.          | TITOLO  | PAG.          |
| <b>A)</b>     | <b>MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE</b>   | <b>PAG. 4</b> |
|               | A.1) - MODULISTICA  | PAG. 4        |
|               | A.2) - RICHIEDENTI  | PAG. 4        |
|               | A.3) - PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI ED ESECUTORI   | PAG. 4        |
|               | A.4) - CONTROINTERESSATI  | PAG. 4        |
|               | A.5) - MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA  | PAG. 5        |
|               | A.6) - ELABORATI PROGETTUALI  | PAG. 5        |
| <b>B)</b>     | <b>MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE</b>   | <b>PAG. 5</b> |
| <b>C)</b>     | <b>MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'</b>   | <b>PAG. 5</b> |
|               | C.1) - PROCEDURA RELATIVA ALLA AGIBILITA' DEI FABBRICATI  | PAG. 5        |
| <b>D)</b>     | <b>MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA E PER LA PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO</b> | PAG. 6        |
|               | D.1) - INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI  | PAG. 6        |
|               | D.2) - MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA   | PAG. 6        |
|               | D.3) - INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI  | PAG. 6        |
| <b>E)</b>     | <b>VIGILANZA E CONTROLLO</b>  | <b>PAG. 8</b> |
| <b>F)</b>     | <b>MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI</b>  | <b>PAG. 8</b> |
|               | F.1) – MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI  | PAG. 8        |
|               | F.2) – AGGETTI E SOPRASTRUTTURE   | PAG. 9        |
|               | F.3) – AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI  | PAG. 10       |
|               | F.4) – RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO  | PAG. 10       |
|               | F.5) – PASSI CARRAI E RAMPE PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI   | PAG. 10       |
|               | F.6) – SPAZI INEDIFICATI  | PAG. 11       |

|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| <b>G)</b> | <b>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>PAG.12</b>  |
|           | G.1) – TOPONOMASTICA  | PAG. 12        |
|           | G.2) – NUMERAZIONE CIVICA   | PAG. 13        |
|           | G.3) – ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO   | PAG. 13        |
|           | G.4) – CHIOSCHI, CARTELLONI ED ALTRE STRUTTURE PUBBLICITARIE  | PAG. 14        |
| <b>H)</b> | <b>NORME IGIENICHE E DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE</b>  | <b>PAG. 14</b> |
|           | H.1) – SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI E PREVENZIONE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO PER I FABBRICATI E AREE PERTINENZIALI  | PAG. 14        |
|           | H.2) – MORFOLOGIA DEI FABBRICATI  | PAG. 14        |
|           | H.3) – IMPERMEABILITA', ISOLAMENTO, TEMPERATURA ED UMIDITA'   | PAG. 16        |
|           | H.4) – QUALITA' DELL'ARIA NEI FABBRICATI  | PAG. 16        |
|           | H.5) – RUMORE   | PAG. 16        |
|           | H.6) – ILLUMINAZIONE DEI FABBRICATI E CONSUMI ELETTRICI; FENOMENI ELETTROMAGNETICI  | PAG. 16        |
|           | H.7) – ACQUE PIOVANE E SCARICHI LIQUIDI   | PAG. 16        |
|           | H.7.2) – RECUPERO ACQUE PIOVANE   | PAG. 16        |
|           | H.7.3) – RIDUZIONE DEI CONSUMI PER I SERVIZI IGIENICI   | PAG. 17        |
|           | H.7.4) – CONTABILIZZAZIONE CONSUMI IDRICI   | PAG. 17        |
|           | H.8) – RIFIUTI SOLIDI   | PAG. 17        |
|           | H.9) – CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI E DEI VANI RESIDENZIALI E PERTINENZE  | PAG. 17        |
|           | H.10) - PRESCRIZIONI PER ABITAZIONI COLLETTIVE A ATTIVITA' NON RESIDENZIALI   | PAG. 17        |
|           | H.11) - VIGILANZA E CONTROLLI IN MATERIA DI IGIENE DEI FABBRICATI   | PAG. 17        |
|           | <b>NOTE ESEMPLIFICATIVE</b>   | <b>PAG. 18</b> |
|           | 1° - REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI   | PAG. 18        |
|           | 2° - DOCUMENTAZIONE PER LE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E LE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA'   | PAG. 18        |
|           | 3° - PROCEDURA PER VINCOLI  | PAG. 20        |
|           | 4° - NORME DI SETTORE   | PAG. 20        |

## **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE**

### **A.1) MODULISTICA**

- A1.1) La modulistica per la presentazione delle Denunce di Inizio Attività Edilizia ([artt. 41 e 42 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), delle domande di Permesso di Costruire ([artt. 33, 35, 36, 37 e 38 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), delle eventuali comunicazioni di opere eseguibili senza titolo abilitativo ([art. 33, commi 2 e 3 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), nonché per i Piani Attuativi e simili di cui all'[art. 12 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#) per il Governo del Territorio, è definita ed aggiornata con Determine dei Responsabili d'Area ed è resa disponibile sul sito Internet del Comune [www.comune.sesto-calende.va.it](http://www.comune.sesto-calende.va.it).
- A1.2) In tale ambito i cartelli di cantiere, di cui all'art. 20.7 del DPR 380/01 dovranno contenere esplicita indicazione del diritto degli acquirenti alle garanzie finanziarie sugli acconti, da parte del costruttore, ai sensi [del D.Lgs 122/2005](#).

### **A.2) RICHIEDENTI**

- A.2.1) Sono legittimati a presentare Denunce di Inizio Attività e domande di Permesso di Costruire i proprietari degli immobili e loro delegati oppure altri soggetti che siano titolari di diritti personali di godimento, qualora autorizzati esplicitamente nei relativi atti. ([Vedi 1° nota esemplificativa](#))

### **A.3) PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI ED ESECUTORI**

- A.3.1) I progetti degli interventi soggetti ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività e Permesso di Costruire devono essere elaborati e firmati da tecnici abilitati all'esercizio di attività professionale idonea per l'intervento in questione, ai sensi di legge.
- A.3.2) Qualora la direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza dell'esecuzione siano svolte da tecnici diversi dal progettista, prima dell'inizio dei lavori dovranno esserne comunicati i nominativi e l'identificazione (dati anagrafici, codice fiscale, iscrizione all'albo) con sottoscrizione tramite controfirma di apposito modulo di comunicazione di inizio lavori; in mancanza di tale comunicazione l'Amministrazione Comunale ritiene responsabili il progettista per la conformità ed il committente per la sicurezza.
- A.3.3) Il modulo per la comunicazione dell'inizio dei lavori, deve essere altresì firmato dal responsabile dell'impresa edile che esegue i lavori, con l'indicazione di tutti i dati di identificazione soggettiva richiesti.
- A.3.4) Le responsabilità dei committenti, esecutori e direttori dei lavori nel merito della conformità degli interventi ai progetti approvati con riferimento alle procedure di vigilanza e sanzioni di cui al seguente capo "E", sono definite dal [titolo IV del DPR 380/2001](#).

### **A.4) CONTROINTERESSATI**

- A.4.1) La individuazione dei controinteressati da coinvolgere nei procedimenti ai sensi dell'art. 7 della L.241/90 e la comunicazione agli stessi di estratti delle istanze e dei provvedimenti compete ai richiedenti ed ai relativi progettisti
- A.4.2) In linea di massima, per gli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione e trasformazione edilizia e urbanistica di cui all'art. [27.1/e della L.R. 12/05](#), si intendono come controinteressati e comunque anche i proprietari confinanti.
- A.4.3) Per gli interventi minori si ritengono controinteressati solo i soggetti che godono di specifiche servitù attive sull'immobile oggetto di intervento.

## **A.5) MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA**

- A.5.1) Al fine di facilitare le comunicazioni e la notifica dei provvedimenti, i richiedenti ed i relativi tecnici sono tenuti ad esplicitare i propri indirizzi telematici (fax ed e-mail in conformità al [DPR 11.02.2005 n. 68](#)) ed in mancanza ad eleggere domicilio nel territorio comunale.

## **A.6) ELABORATI PROGETTUALI**

- A.6.1) Gli elaborati da allegare alle Denunce di Inizio Attività, alle domande di Permesso di Costruire ed alle richieste di Parere Preventivo sono definite dalla modulistica comunale di cui all'art. A.1, sulla scorta della seguente esemplificazione, tipica di una D.I.A. a destinazione residenziale. ([Vedi 2° nota esemplificativa](#))
- A.6.2) Tale documentazione deve essere integrata, secondo i casi, con gli elaborati specifici per la verifica delle normative di settore, relative alle destinazioni non residenziali (agricole, produttive, commerciali, pubblico spettacolo, impianti tecnologici, ecc.). ([Vedi 3° nota esemplificativa](#)).
- A.6.3) Al fine di facilitare la consultazione e archiviazione, gli elaborati grafici progettuali devono essere redatti alle scale grafiche prescritte dalla modulistica comunale ed essere riconducibili ai formati UNI A4 ed A3 sia come piegatura che come inquadratura delle immagini.
- A.6.4) La Giunta Comunale emana altri eventuali criteri di conformazione, sulla scorta delle norme UNI vigenti e future, e delle concrete esigenze e possibilità di automazione e comunicazione tra gli studi professionali privati e lo sportello unico per l'edilizia.

## **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE**

### **B.1) ELABORATI SPECIFICI**

- B.1.1) Ad integrazione di quanto incluso nel precedente capo A, per gli interventi di sistemazione di aree libere, che non ricadano in altre procedure specifiche. ([Vedi 4° nota esemplificativa](#)) devono essere presentati gli elaborati definiti dalla modulistica comunale, comprendente la relazione per gli interventi sulle aree a verde, così articolata:
- B.1.1.1) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato
- B.1.1.2) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate
- B.1.1.3) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti la distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente; tali criteri devono essere commisurati allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di conseguire un assetto ottimale dell'ecosistema ed al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, di soleggiamento, di vista verso ambienti prospicienti.

## **C) MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

### **C.1) PROCEDURA RELATIVA ALLA AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

- C.1.1) Tale procedura è definita dagli [artt. 24 e 25 del Titolo III del D.P.R. 380/2001](#); Nel caso in cui l'intervento sia assentito per silenzio-assenso di una denuncia di inizio attività edilizia, occorre attenersi, oltre a quanto sopra, anche al [comma 14 dell'art. 42 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)
- C.1.2) Ad integrazione della documentazione prescritta dal D.P.R. 380/2001 e delle normative in materia di certificazione energetica di cui al successivo titolo "H", la Domanda di Agibilità deve essere corredata da

un Manuale di Uso e Manutenzione Programmata del fabbricato e degli impianti, con particolare specificazione per la prevenzione delle cadute dall'alto, di cui al successivo Titolo "D".

- C.1.3) La modulistica per la presentazione delle domande di Agibilità è definita ed aggiornata con Determinine dei Responsabili d'Area ed è resa disponibile sul sito Internet del Comune [www.comune.sesto-calende.va.it](http://www.comune.sesto-calende.va.it).

## **D) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA E PER LA PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO**

### **D.1) INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI**

- D.1.1) Gli obblighi e le prescrizioni di cui ai commi successivi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio del Permesso di Costruire e sono soggette a D.I.A. od alla semplice comunicazione.
- D.1.2) La disciplina della sicurezza nei cantieri è regolata dal [Decreto Legislativo 14 agosto 1996 N° 494 e s.m.i. \(D.Lgs 528/99\)](#) e dal Titolo III, cap.3 del Regolamento di Igiene Comunale
- D.1.3) In caso di presenza di strutture contenenti amianto deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in tema di bonifica e smaltimento di tali componenti

### **D.2) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA**

- D.2.1) Gli interventi ordinariamente soggetti a Denuncia di Inizio Attività, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva Denuncia di Inizio Attività, ma sotto la responsabilità personale del proprietario (e del Direttore dei Lavori, se già nominato) o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo; è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione documentata dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta Denuncia di Inizio Attività oppure domanda di Permesso di Costruire, comprensiva delle procedure relative alla lavorazione e smaltimento di strutture contenenti amianto

### **D.3)– PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO**

#### **D.3.1) PREMESSA – SPECIFICAZIONI IN FASE DI PROGETTAZIONE**

- D.3.1.1) Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché per gli interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
- D.3.1.2) L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
- D.3.1.3) Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto di seguito esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici del progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività, in allegato alla comunicazione di inizio lavori.

#### **D.3.2) INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI**

- D.3.2.1) L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
- D.3.2.2) Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso alla copertura e permettere gli interventi edilizi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

D.3.2.3) La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente.

### D.3.3) ACCESSO ALLA COPERTURA

D.3.3.1) L'accesso alla copertura deve avvenire attraverso percorsi aventi le seguenti caratteristiche e dimensioni minime:

D.3.3.1.1) - l'apertura orizzontale di accesso all'eventuale sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 m<sup>2</sup>;

D.3.3.1.2.) - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 metri e altezza > 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;

D.3.3.1.3) - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

⇒ superficie > 0,50 m<sup>2</sup>;

⇒ se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere > 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

⇒ se a sezione circolare il diametro deve essere > 0,80 m;

D.3.3.1.4) - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo che eviti il ribaltamento improvviso.

D.3.3.2) Per gli edifici dove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio stesso, e non sono installati manufatti esterni permanenti (es. scale), dovrà essere prevista una modalità di accesso alla copertura tramite opere provvisorie (ponteggi, trabatelli, autoscala, ecc.) e idonei percorsi di accesso ai sistemi di ancoraggio predisposti sulla copertura.

### D.3.4) DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

D.3.4.1) I dispositivi di ancoraggio devono essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza sull'intera copertura e devono essere chiaramente identificabili per forma e colore.

D.3.4.2) Il punto di accesso ai dispositivi di ancoraggio deve essere conformato in modo tale da escludere rischi di caduta nella fase di aggancio.

D.3.4.3) Il punto di accesso alla copertura deve essere dotato di idonea cartellonistica:

D.3.4.3.1) - sulla identificazione e dislocazione dei dispositivi di ancoraggio

D.3.4.3.2) - sull'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta

D.3.4.3.3) - sulle modalità di aggancio.

D.3.4.4.) I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

D.3.4.5) I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; la corretta manutenzione di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di controllo eseguiti da personale specializzato, seguendo le prescrizioni del fabbricante.

### D.3.5) EDIFICI CON ESTESE SUPERFICIE FINESTRATE

D.3.5.1)- All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (es. pareti a specchio, facciate continue) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

## **E) VIGILANZA E CONTROLLO**

### **E.1) CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, ANCHE RIGUARDO ALLA SICUREZZA**

- E.1.1) L'Amministrazione Comunale esercita la vigilanza su tutti i fenomeni di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale ai sensi del [Titolo IV del D.P.R. 380/01](#) e della [L. 494/96 e s.m.i. \(D.Lgs 528/99\)](#) avvalendosi:
- E.1.1.1) della Polizia Locale, cui compete la responsabilità generale di vigilanza;
  - E.1.1.2) del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove specificamente incaricati dal Responsabile dell'Area;
  - E.1.1.3) degli organi sanitari, nel rispetto della relativa autonomia funzionale;
  - E.1.1.4) della collaborazione di altri ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
  - E.1.1.5) di ogni altro mezzo ritenuto opportuno e consentito dalla legge, ivi comprese le segnalazioni del Direttore dei Lavori e di terzi, purché non anonimi;
- E.1.2) A tal fine i pubblici ufficiali ed il personale incaricato dal Responsabile dell'Area possono in ogni momento accedere ai cantieri ed ai luoghi ove si attuano gli interventi autorizzati o permessi, semplicemente esibendo gli appositi documenti di riconoscimento, nel rispetto della [L. 494/96 e s.m.i. \(D.Lgs 528/99\)](#)
- E.1.3) Per la vigilanza sugli immobili ove si presuma l'effettuazione di interventi edilizi od urbanistici privi di titolo abilitativo, l'accesso ai fondi, nei cantieri e negli edifici può avvenire a cura del Comando Polizia Locale oppure con esplicito mandato del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico, contenente gli estremi catastali dell'immobile ed una sintetica motivazione, avente caratteristiche di comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'[art. 7 della L. 241/90](#).
- E.1.4) Gli agenti, funzionari ed incaricati trasmettono entro il più breve tempo possibile al Funzionario Responsabile ed al Comando Polizia Locale il loro rapporto dettagliato e documentato ove necessario con schizzi e fotografie
- E.1.5) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed il Comando Polizia Locale, provvedono - ove necessario - a trasmettere notizia di reato all'Autorità Giudiziaria, ciascuno per quanto di competenza e cioè rispettivamente:
- E.1.5.1) Ufficio Tecnico: qualificazione tecnico - giuridica dei fatti;
  - E.1.5.2) Polizia Locale: individuazione dei soggetti e verbalizzazione delle dichiarazioni.
- E.1.6) Le sanzioni, penali ed amministrative, e le relative procedure, compresi gli eventuali provvedimenti di sanatoria, sono definite [dall'art.107 del D.Lvo 267/2000](#), dalla [L. 494/96 e s.m.i. \(D.Lgs 528/99\)](#) dal [Titolo IV del D.P.R. 380/01](#), dal [D. Lvo 42/2004](#), dalla [L. 308/04](#), dagli [artt. 49, 50, 53 e 83 della L.R.12/05](#) e dalle altre normative nazionali e regionali a queste connesse, nonché relative a specifiche norme di settore: L. 10/91, emissioni in atmosfera

## **F) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI**

### **F.1) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI**

- F.1.1) I proprietari sono obbligati a mantenere gli immobili in condizioni di decoro, oltre che nelle condizioni di agibilità rilevabili dai certificati di cui ai precedenti punti C.1 ed al successivo punto H.11.

- F.1.2) In particolare le condizioni di decoro riguardano i rivestimenti e le finiture degli edifici e manufatti, nonché la presenza di scritte, insegne e sovrastrutture, comprese le antenne, di cui al successivo articolo F2.
- F.1.3) Gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità.
- F.1.4) A tal fine e per prevenire eventuali occupazioni improprie, gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
- F.1.5) Quando le condizioni di cui ai precedenti commi vengano a mancare, l'Amministrazione Comunale può ordinare ai proprietari od aventi titolo l'esecuzione di riparazioni, rimozioni, ripristini, modifiche od opere provvisorie, a salvaguardia del decoro urbano.
- F.1.6) In caso di rifiuto o inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie, con recupero coattivo delle spese conseguenti, e/o dichiarare l'immobile inagibile, ordinandone lo sgombero e il non utilizzo; gli inadempimenti sono inoltre soggetti al regime sanzionatorio di cui alla Legge [689/1981](#) ed alla D.C.C. 15/2002.

## **F.2) AGGETTI E SOPRASTRUTTURE**

- F.2.1) Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali (comprese piazze, parcheggi, ecc.) pubbliche o comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e infisse (rigide come pensiline, insegne, pluviali, ecc. o mobili come serramenti, tende, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:
  - F.2.1.1) sporgenza massima m. 0,10 fino all'altezza di m. 4,50 in assenza di marciapiede ed a m. 2,40 in presenza di marciapiede;
  - F.2.1.2) sporgenza massima pari al marciapiede (ove presente), per le altezze intermedie tra m.2,40 e m.4,50;
  - F.2.1.3) al di sopra di tali altezze la sporgenza massima è limitata a m.0,80 per le strade di larghezza complessiva inferiore a m.6,00 ed a m.2,00 per le aree stradali di larghezza maggiore.
- F.2.2) F.2.2 - Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali (come indicato dal precedente comma F.2.1) è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di m. 2,40.
- F.2.3) Le canne fumarie, i torrioni di esalazione, le antenne private per radiotelecomunicazioni, i pannelli solari e tutte le altre sovrastrutture ancorate all'esterno degli edifici dovranno rispondere a requisiti di sicurezza ed essere il più possibile coordinate in una immagine decorosa del fabbricato.
- F.2.4) In particolare per le antenne private di radiotelecomunicazione, in assenza di altre specifiche regolamentazioni, sono prescritte:
  - F.2.4.1) la centralizzazione in un unico impianto per i fabbricati di nuova costruzione e recuperati, da dichiarare in allegato alla comunicazione di inizio lavori;
  - F.2.4.2) il divieto di posa sulle facciate e sui balconi e la mimetizzazione cromatica con le coperture per i fabbricati preesistenti, con adeguamento degli stessi entro 2 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

### **F.3) AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

- F.3.1) Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità di cui alle NTA del PRG.
- F.3.2) La rete idrografica di superficie, compresi i corsi d'acqua non classificati ed i fossi colatori ad andamento temporaneo, deve essere conservata in efficienza.
- F.3.3) I manufatti di arredo urbano e le opere di pertinenza, qualora non accorpati od infissi ai fabbricati, dovranno avere dimensioni, conformazione e aspetto, anche cromatico, coerenti con il contesto urbano e paesaggistico in cui si devono inserire.
- F.3.4) I depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di compatibilità ambientale ed essere mantenuti in condizioni di ordine e decoro.
- F.3.5) L'Amministrazione Comunale, può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.
- F.3.5.1) Nei fabbricati di nuova costruzione è prescritta l'individuazione di aree di sosta per biciclette, coperte o scoperte, commisurate al numero di utenti previsto

### **F.4) RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO**

- F.4.1) Per recinzioni si intende il manufatto con funzioni di delimitazione delle proprietà, costituito da barriere trasparenti in rete plastificata o inferriata o manufatto a giorno similare, integrata da essenze vegetali (siepi o arbusti) con o senza basamento in muratura.
- F.4.2) Per delimitazione dei confini si intende il manufatto costituito da semplici pali in metallo o legno infissi nel terreno senza opere di fondazione a sostegno di fili metallici paralleli al terreno, eventualmente integrato da essenze vegetali (siepi o arbusti).
- F.4.3) Nelle zone urbane, le recinzioni possono essere costituite da zoccolo pieno, in muratura od in legno, con altezza fuori terra non superiore a mt.1,00, salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici; sono ammesse, anche al di sopra dello zoccolo, siepi, reti metalliche, cancellate metalliche o in legno, barriere acustiche trasparenti (ove necessarie), di altezza non superiore a mt.1,50.
- F.4.4) Sono consentite recinzioni cieche sui confini interni, con altezza massima di mt. 3,00, in muratura o prefabbricate, ad esclusione dei lati su strada e delle rientranze fino a mt.3,00 dalla stessa.
- F.4.5) La distanza minima delle recinzioni dalla mezzera delle strade pubbliche o di uso pubblico, sarà di mt.3,00, salvo maggiori distanze prescritte dagli strumenti urbanistici o da allineamenti consolidati.
- F.4.6) Nelle zone agricole per delimitare il terreno di pertinenza di edifici esistenti o nelle aree adibite a pascolo, sono ammesse solo recinzioni costituite da pali in legno o metallo, eventualmente bloccati nel terreno con plinti isolati e rete plastificata, con altezza non superiore a mt.1,50, integrata obbligatoriamente da siepi e arbusti, da realizzare comunque con attenzione alla continuità ecologica ed al deflusso delle acque.
- F.4.7) I muri di sostegno non possono avere altezza superiore a m.2,00; qualora il dislivello da sostenere sia superiore, i muri di sostegno dovranno essere alternati o integrati con scarpate a pendenza naturale, oppure con terrazzamenti di larghezza non inferiore a mt.1,50; le suddette misure sono orientative, previa verifica della Commissione Comunale per il Paesaggio, e non si applicano per le pareti laterali alle rampe carrabili.

### **F.5) PASSI CARRAI E RAMPE; PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI**

- F.5.1) L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice Stradale, [D.L. 285/92 e s.m.i.](#) e connesso Regolamento di Attuazione [D.P.R. n° 495/92](#).
- F.5.2) Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito preferibilmente da quello di minor traffico; l'accesso ad uno stesso spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.
- F.5.3) L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
- F.5.3.1) nelle strade di rilevante importanza viabilistica (strade di classe II,III,IV nell'art. 36 delle [NTA del vigente PRG](#)) incluse in un apposito elenco, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio

privato è consentito solo qualora sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;

F.5.3.2) l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati deve avvenire nel rispetto del [Codice della Strada](#), nonché alle seguenti condizioni tendenziali:

F.5.3.2.1) - la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,00 m. e non sia superiore a 8,00 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

F.5.3.2.2) - la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 m., salvo accordo tra proprietà finitime.

F.5.3.2.3) - il passo carrabile dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,50 dal limite della carreggiata, al fine di consentire lo stazionamento di una vettura, senza che ciò comporti un intralcio alla circolazione. Sono consentite deroghe a tale arretramento, così come contemplato [dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada \(D.P.R. 495/92\)](#).

F.5.4) L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, di regola non superiore al 20%, preceduto da idonei spazi di attesa con zona piana di almeno 4 mt., così come prescritto [dall'art. 3.5.6 del Regolamento di Igiene](#)

F.5.5) Per le autorimesse interraste superiori a 4 posti auto è obbligatoria la copertura del corsello di manovra; per autorimesse collettive superiori a 9 posti auto, sono prescritte scalinate o percorsi per il transito di pedoni o con carrelli.

F.5.6) I parcheggi e i percorsi pedonali dovranno garantire il superamento delle barriere architettoniche in conformità alle norme di riferimento (L.R.6/89)

## **F.6) SPAZI INEDIFICATI**

F.6.1) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano; in particolare, al fine di prevenire l'insediamento di specie vegetali infestanti, devono essere eseguiti non meno di 3 sfalci nel corso dell'anno, secondo le prescrizioni di cui [all'Ordinanza Comunale n° 91/2006 contro la diffusione della pianta dell'ambrosia](#).

F.6.2) Le aree inedificate o in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico - sanitaria o ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

F.6.3) L'Amministrazione Comunale, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, può ordinare che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 ed aspetto decoroso.

F.6.4) In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore gli inadempimenti sono inoltre soggetti al regime sanzionatorio di cui alla [Legge 689/1981](#) ed alla D.C.C. 15/2002.

F.6.5) Si rimanda inoltre alle altre prescrizioni già definite per le aree di pertinenza dei fabbricati, di cui al precedente art. F.3.

**G) APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

**G.1) TOPONOMASTICA**

G.1.1) L'Amministrazione Comunale provvede a proprie spese all'apposizione di idonee targhe indicanti le denominazioni delle aree di circolazione, che possono essere posizionate a muro o a bandiera su apposite paline.

## **G.2) NUMERAZIONE CIVICA**

- G.2.1) La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni cioè quelli che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente, alle unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi, uffici, ecc.):
- G.2.1.1) direttamente (numerazione esterna), quando l'accesso all'unità ecografia semplice si apre sull'area di circolazione;
  - G.2.1.2) indirettamente (numerazione interna), quando si apre, invece, su corti, cortili e scale esterne.
- G.2.2) Ogni area di circolazione deve avere una propria numerazione civica ordinata secondo la successione naturale dei numeri.
- G.2.3) La numerazione civica deve essere applicata a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, esercizi, uffici, ecc.; sono escluse solo: le porte dei luoghi di culto, gli accessi dei monumenti pubblici che non immettano anche in uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia.
- G.2.4) La numerazione civica è realizzata seguendo i criteri previsti dalle normative vigenti:
- G.2.4.1) Nelle aree di circolazione a sviluppo lineare (Vie, Viali, Vicoli...) a partire dall'inizio, stabilito dalla delibera della Giunta di assegnazione dell'onomastica, con i numeri in successione naturale. I numeri pari sono collocati alla destra e i dispari a sinistra;
  - G.2.4.2) Nelle aree di circolazione a sviluppo poligonali (piazze, cortili...) la numerazione è progressiva e inizia alla sinistra di chi vi entra dall'accesso principale;
  - G.2.4.3) I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente, eventualmente luminose, devono essere apposti preferibilmente in alto a destra di ciascun ingresso, ad una altezza di mt. 2.00 dal suolo, salvo casi particolari derivanti dalla presenza di cancelli, recinzioni e simili;
  - G.2.4.4) Quando il numero civico da solo non è sufficiente ad individuare l'unità abitativa, il negozio, l'ufficio e simili, si deve ricorrere anche all'uso del numero interno. Quando a più unità si accede da un cortile la numerazione interna deve essere ordinata progressivamente da sinistra verso destra per chi entra nel cortile;
- G.2.5) L'indicazione del numero civico e della numerazione interna deve essere richiesta, secondo quanto dispone [l'art. 43 del DPR 223/89](#) (Regolamento anagrafico), all'atto della domanda di agibilità da parte del proprietario o/e costruttore.
- G.2.6) Nell'ambito della procedura di agibilità, di cui al precedente art. C, l'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e lo comunica all'interessato.
- G.2.7) L'Amministrazione Comunale a norma dell'[art.10 L.1228/1954](#) si avvale della facoltà di addebitare al proprietario dell'immobile il costo della targhetta della numerazione civica e dell'eventuale messa in opera; la manutenzione costante di tale targhetta è onere del proprietario dell'immobile.

## **G.3) ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO**

- G.3.1) L'Amministrazione Comunale ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare sulle facciate dei fabbricati o sulle recinzioni delle proprietà private:
- G.3.1.1) - targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
  - G.3.1.2) - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - G.3.1.3) - orologi elettrici ed avvisatori stradali, con i loro accessori;
  - G.3.1.4) - piastrelle e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento di impianti tecnologici pubblici;
  - G.3.1.5) - sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
  - G.3.1.6) - lapidi commemorative e fregi decorativi;
  - G.3.1.7) - tabelloni per pubbliche affissioni;
  - G.3.1.8) - ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.
- G.3.2) L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minore danno e disagio alla proprietà privata ed ai criteri di composizione architettonica delle facciate, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.

- G.3.3) I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui sopra, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- G.3.4) Gli interventi su edifici o proprietà ai quali siano affissi o nei quali siano installati gli oggetti di cui al primo comma, devono essere effettuati garantendone in permanenza la funzionalità; il proprietario dei fabbricati sono tenuti a curarne la conservazione, ripristinandola qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

#### **G.4) CHIOSCHI, CARTELLONI ED ALTRE STRUTTURE PUBBLICITARIE PRIVATE**

- G.4.1) I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico, sono consentiti quando risultino conformi alle disposizioni del [Codice della Strada \(art. 20\)](#), mediante autorizzazioni temporanee, revocabili quando ragioni di interesse pubblico lo richiedano, e dell'art. 3.2.6 del Regolamento di Igiene Comunale, nonché del successivo art. H.10.1 che rimanda agli altri requisiti, relativamente ai requisiti igienico-edilizi
- G.4.2) Le insegne e le strutture pubblicitarie private sono disciplinate dal [Codice della Strada](#) e dal [Regolamento Comunale di Pubblicità](#); l'inserimento di tali elementi sulle facciate dei fabbricati e nelle aree di pertinenza è comunque subordinato a criteri di composizione architettonica e decoro paesaggistico.

### **H) NORME IGIENICHE E DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA ED AMBIENTALE**

#### **H.1) SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI E PREVENZIONE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO PER I FABBRICATI E AREE PERTINENZIALI**

- H.1.1) Le nuove costruzioni su terreni che siano stati, a diverso titolo, inquinati, sono subordinate all'esito delle procedure di risanamento di cui al [D.Lvo. 22/97](#) e s.m.i. ed al [D.M. 471/99](#).
- H.1.2) I criteri di protezione dei fabbricati dall'umidità sono definiti dagli [artt. 3.2.1 e seguenti del Regolamento di Igiene](#).
- H.1.3) I locali abitativi o utilizzati in permanenza devono essere protetti, per ubicazione e conformazione, da ogni forma di emissione nociva di natura elettromagnetica o radioattiva, sia di origine naturale (es. radon) che artificiale (es. impianti elettrici e di radiotelecomunicazione), nel rispetto delle specifiche norme di settore.
- H.1.4) I materiali e gli impianti devono inoltre garantire gli utenti dal rilascio ed emissione di sostanze nocive di qualsiasi natura (chimica, fotochimica, elettrostatica), che possono alterare l'equilibrio biologico ed il comfort abitativo.
- H.1.5) Al fine di prevenire fenomeni di inquinamento, si raccomanda:
- H.1.5.1) – ventilazione di sottofondi, fondazioni, seminterrati ed intercapedini per evitare la concentrazione di Radon e altri elementi tossici;
  - H.1.5.2) - sistemazione delle aree percorse dagli autoveicoli con raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di lavaggio, nonché delle perdite di idrocarburi
  - H.1.5.3) - impiego di materiali naturali ed asettici per limitare l'immissione di esalazioni e sostanze inquinanti e per facilitarne il riciclo.

#### **H.2) MORFOLOGIA DEI FABBRICATI**

- H.2.1) Qualora non sia definita dagli strumenti urbanistici, la morfologia dei fabbricati deve essere ispirata non solo a criteri di economia distributiva, ma anche essere correlata al miglior inserimento ambientale, con riferimento:
- H.2.1.1) al rapporto con il contesto urbano e paesaggistico;
  - H.2.1.2) al soleggiamento dell'intervento in progetto, anche ai fini del risparmio energetico, ed alle ombre portate sugli altri immobili, con i seguenti criteri:
    - H.2.1.2.1) - in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale (ovvero di rapporto con il contesto urbano e paesaggistico), gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno

dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;

H2.1.2.2) - gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest;

H.2.1.3) ai venti dominanti, mirando alla protezione dai venti invernali, ad esempio con barriere vegetali, tali da non precludere il benefico effetto della ventilazione estiva

H.2.2) Per i piani attuativi e nei casi più complessi di interventi singoli il Funzionario Responsabile può chiedere che il progetto sia a tal fine integrato da una specifica relazione, con esame comparato di soluzioni alternative ed adeguate verifiche grafiche e fotografiche, anche mediante eventuale posa di sagome schematiche in loco.

H.2.3) I criteri di conformazione dei cortili e cavedi sono definiti dagli [artt. 3.5.1 e seguenti del Regolamento di Igiene](#).

H.2.4) Si richiama inoltre l'attenzione alle possibili modalità di risparmio energetico connesso alla morfologia dei fabbricati, di cui alla seguente nota esemplificativa:

H.2.4.1) - introduzione di coperture vegetali con idoneo strato di terra ("tetti verdi"), per il miglioramento dell'inerzia termica e per il drenaggio del deflusso meteorico;

H.2.4.2) - pareti e coperture ventilate, muri ad accumulo e muri di Trombe;

H.2.4.3) - sviluppo di metodi di ventilazione naturale, con riutilizzo termico;

H.2.4.4) - impiego di superfici trasparenti, con opportune schermature, sulle facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest.

H.2.4.5) - introduzione di logge e serre bio-climatiche, ai sensi della LR 39/2004, che rispettino le seguenti condizioni:

H.2.4.5.1) - siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

H.2.4.5.2) - abbiano una larghezza non superiore a 2,0 m;

H.2.4.5.3) - mantengano il prescritto rapporto aero-illuminante per i locali retrostanti (tale requisito si intende rispettato se le strutture aggiuntive non alterano le superfici illuminanti preesistenti, senza calcolare le superfici di pavimento aggiuntive incluse nella serra);

H.2.4.5.4) - siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

H.2.4.5.5) - abbiano struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

H.2.4.5.6) - siano corredate da calcolo del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento: come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

H.2.4.6) i collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, nel rispetto della morfologia dei fabbricati e del contesto urbano; sono ammessi impianti appoggiati al suolo oppure su porticati, in franchigia dal calcolo della Superficie Coperta, anche con funzione di ombreggiamento di parcheggi pubblici e privati, ma nel rispetto degli indici di permeabilità e comunque assoggettati a verifica di inserimento paesaggistico.

### **H.3) IMPERMEABILITA' , ISOLAMENTO, TEMPERATURA ED UMIDITA'**

H.3.1) Nel rispetto della [Legge 10/91](#), del [D.Lgs. 192/2005](#), della [L.R. 24/06](#) e norme attuative connesse, i criteri di riscaldamento, isolamento, impermeabilizzazione e di controllo dell'umidità dell'aria interna ai fabbricati sono definiti dagli [artt. 3.2.7](#) e seguenti e [3.4.39](#) e seguenti del [Regolamento di Igiene](#)

### **H.4) - QUALITA' DELL'ARIA NEI FABBRICATI**

H.4.1) I criteri di aerazione e ventilazione dei fabbricati e di evacuazione dei fumi e vapori sono definiti dagli [artt. 3.4.8 e seguenti del Regolamento di Igiene](#), così come integrato dalla [Circolare 8-SAN](#), nel rispetto della suddetta [L.R. 24/06](#);

### **H.5) RUMORE**

H.5.1) Nel rispetto della [Legge 447/95](#) e norme attuative connesse, i criteri per il benessere acustico nei fabbricati sono definiti dagli [artt. 3.4.42 e seguenti del Regolamento di Igiene](#)

### **H.6) ILLUMINAZIONE DEI FABBRICATI E CONSUMI ELETTRICI; FENOMENI ELETTROMAGNETICI**

H.6.1) I criteri di illuminazione naturale e artificiale dei fabbricati sono definiti dagli [artt. 3.4.8 e seguenti del Regolamento di Igiene](#); l'illuminazione delle aree esterne è regolata dalla [L.R. 17/2000 e s.m.i.](#) .

H.6.2) Si raccomanda l'adozione dei seguenti criteri di risparmio energetico:

H.6.2.1) - introduzione di pannelli solari fotovoltaici, preferibilmente allacciati alla rete elettrica di distribuzione, nella misura di 0,2 Kw per ogni unità abitativa;

H.6.2.2) - impiego di lampade a ridotto consumo energetico, in particolare per i servizi condominiali;

H.6.2.3) - impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi (interruttori a tempo, fotocellule, sensori di presenza), in particolare per i servizi condominiali;

H.6.2.4) - introduzione dei lucernari ad illuminazione indiretta;

H.6.2.5) - utilizzo di apparecchi elettrodomestici a basso consumo.

H.6.3) Gli impianti elettrici devono essere progettati e conservati con modalità idonee a prevenire l'inquinamento elettromagnetico.

### **H.7) ACQUE PIOVANE E SCARICHI LIQUIDI**

H.7.1) Nel rispetto del [D.Lgs. 152/06](#) e norme attuative connesse, i criteri per l'allontanamento e l'eventuale trattamento degli scarichi liquidi dei fabbricati sono definiti dagli [artt. 3.4.57 e seguenti del Regolamento di Igiene](#) e dal [Regolamento Comunale per le fognature](#), nonché dalle sopravvenute norme statali (D.LGS. 152/06) e regionali (R.R. 24.03.06 [N.2 N.3 N.4](#)) comunque con attenzione alle modalità di risparmio idrico ed energetico, di cui alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

H.7.2) RECUPERO ACQUE PIOVANE

H 7.2.1) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali (fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari), l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi; pertanto tali edifici devono essere dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, convogliate da gronde e pluviale, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, della efficienza del filtro.

H 7.2.2) La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato a pozzo perdente per smaltire in falda l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

H 7.2.3) 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.

H 7.2.4) Tale impianto può essere utilizzato anche per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, purchè sia previsto un doppio impianto con l'utilizzo anche dell'acqua di rete, per garantire la continuità dell'erogazione.

#### H.7.3) RIDUZIONE DEI CONSUMI PER I SERVIZI IGIENICI

H.7.3.1) Nelle nuove costruzioni e nei recuperi con rifacimento degli impianti idraulici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche: le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### H.7.4) CONTABILIZZAZIONE CONSUMI IDRICI

H.7.4.1) Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni totali 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, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

### H.8) RIFIUTI SOLIDI

H.8.1) I criteri per lo smaltimento dei rifiuti solidi dai fabbricati sono definiti [dagli artt. 3.4.49 e seguenti del Regolamento di Igiene](#), comunque con le seguenti raccomandazioni:

- H.8.1.1) predisposizione di piccoli impianti di compostaggio per il trattamento degli scarti vegetali e della frazione umida dai rifiuti domestici.
- H.8.1.2) predisposizione di spazi condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti, igienicamente idonei.

### H.9) CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI E DEI VANI RESIDENZIALI E PERTINENZE

H.9.1) I criteri in merito sono definiti dagli [artt. 3.4.1](#) e seguenti e [3.6.2](#) e seguenti del [Regolamento di Igiene](#), con la seguente precisazione: in presenza di soppalchi, l'altezza minima non inferiore a m. 2,40 per ciascuna porzione è da intendersi come altezza ponderata in presenza di solai di copertura inclinati.

H.9.2) I collegamenti verticali in fabbricati plurifamiliari nuovi o ricostruiti, che comprendano 3 o più livelli di pavimento, compresi gli interrati ed i sottotetti agibili, devono includere l'ascensore.

### H.10) PRESCRIZIONI PER ABITAZIONI COLLETTIVE A ATTIVITA' NON RESIDENZIALI

H.10.1) I criteri in merito sono definiti dal [capitolo 3.7 e seguenti del Titolo III del Regolamento di Igiene](#).

H.10.2) Qualora non diversamente disciplinato dai suddetti articoli del Regolamento di Igiene oppure da specifiche norme di settore, le unità immobiliari ad uso non residenziale devono avere i requisiti minimi di dimensione ed aeroilluminazione di cui al presente capitolo H (intendendosi riferite le prescrizioni per le "cucine" ad ogni altra fonte di fumi-vapori-odori) con le seguenti deroghe e specificazioni:

- aeroilluminazione, riscontro d'aria e altezza dei soppalchi: si può prescindere dai limiti dimensionali solo in presenza di condizionamento d'aria e/o ventilazione forzata nonché illuminazione artificiale adeguate alle attività d'uso e conformi alle prescrizioni sanitarie ed altre normative particolari di settore, nonché per i vani destinati esclusivamente a deposito;
- servizi igienici: la dotazione minima è di un gabinetto per ogni dieci persone abitualmente presenti ed ogni 100 posti di capienza massima degli eventuali utenti, salvo diversa prescrizione dell'Autorità Sanitaria.

### H.11) VIGILANZA E CONTROLLI IN MATERIA DI IGIENE DEI FABBRICATI

H.11.1) I criteri in merito sono definiti dagli artt. [3.1.9](#) e seguenti del [Regolamento di Igiene](#); si possono comunque applicare le sanzioni di cui alla [L. 689/1981](#) ed alla DCC 15/2002.

## **Note esemplificative:**

- 1 – requisiti soggettivi dei richiedenti
- 2 – documentazione per le domande di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività
- 3 – procedure per vincoli
- 4 – norme di settore

### **1° NOTA ESEMPLIFICATIVA: – requisiti soggettivi dei richiedenti**

#### **CASI DI DELEGA**

*l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;*

*il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;*

*il rappresentante legale delle persone giuridiche;*

*il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura, ed il comproprietario delegato dagli altri comproprietari ;*

#### **CASI DI DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO**

*il titolare di diritto di superficie, di abitazione oppure di uso;*

*l'enfiteuta;*

*il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, per legge o espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;*

*il concessionario di beni immobili appartenenti al demanio;*

*l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;*

*il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;*

*il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;*

*il promissario acquirente munito di apposita delega, ovvero se il contratto preliminare prevede la disponibilità anticipata del bene;*

*colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.*

### **2° NOTA ESEMPLIFICATIVA: documentazione per le domande di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività**

#### **DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE**

*titolo di proprietà'*

*relazione illustrativa sommaria con l'allegata scheda dei vincoli*

*con dichiarazioni impegnative ai sensi degli artt. 3.1.4 e, se del caso, dell'art. 3.1.5 del Regolamento Locale di Igiene con dichiarazione della presenza/assenza di vincoli di natura igienico-sanitaria e ambientali*

*con scheda dei dati quantitativi*

*con riferimento agli aspetti qualitativi di cui al capo F del presente Regolamento*

*estratto mappa*

*estratto strumenti urbanistici*

*fotografie*

*elaborati grafici:*

*planimetria generale*

*schema fognario*

*piante con indicate le destinazioni d'uso di ogni singolo vano*

*sezioni con indicati eventuali vespai aerati e loro altezze*

*prospetti*

*scarichi e allacciamenti*

*quote plano-altimetriche*

*calcoli planivolumetrici*

*superfici utili*

*rapporti aero-illuminanti*

*altezze*

*altezze medie ponderali*

*impegnativa cessioni stradali*

*adempimenti normativa acustica (l. 447/95)*

*progetto impianti (l. 46/90 – dpr 447/91) oppure dichiarazione di esenzione*

*barriere architettoniche*

*dichiarazione conformità*

*dimostrazione con relativi grafici*

*scheda ISTAT*

*calcolo dei contributi di costruzione*

*oneri di urbanizzazione*

*eventuali opere a scomputo*

*scheda per costo di costruzione*

*computo metrico estimativo*

*riduzioni per edilizia bio-climatica e risparmio energetico*

*eventuale convenzione*

*relazione sull'impatto paesistico (sensibilità del sito e incidenza del progetto)*

*dichiarazione di rispetto del testo integrativo sintetico elaborato dall'ASL di Varese, finalizzato all'azione preventiva tesa alla riduzione degli infortuni sul lavoro e domestici, per caduta dall'alto*

**DOCUMENTAZIONE PER L'INIZIO DEI LAVORI**

*relazione sul fabbisogno energetico (l.10/91)*

*edificio*

*impianto*

*deposito progetto strutture*

*comunicazione degli scavi alla Soprintendenza Archeologica*

*Documento Unico di Regolarità Contributiva*

### **3° NOTA ESEMPLIFICATIVA : procedure per vincoli**

#### **DI COMPETENZA COMUNALE**

*Per autorizzazione paesaggistica sub delegata ex art. 80 LR 12/05 per vincolo derivante da Decreto Ministeriale oppure dall'art. 142 DLgs 42/2004*

*Per autorizzazione idrogeologica sub-delegata*

*Per nulla-osta ai fini idraulici (sul reticolo idrico minore, sul Lago Maggiore e sul Ticino)*

*Per autorizzazione ai sensi del Codice della Strada per cartellonistica, passi carrai, recinzioni e allacciamenti*

*Per autorizzazione per Pubblico Spettacolo*

#### **DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI**

*Parere Asl ai sensi dell' art. 32.5. l.r. 12/05, ai sensi del DPR 303/56 oppure del Regolamento Locale d'Igiene*

*ARPA*

*Autorizzazione paesaggistica ex art. 80 LR 12/05 di competenza Regionale, Provinciale o del Consorzio Parco Ticino*

*Parere Parco del Ticino perché ricadente fuori dal perimetro IC, di competenza del Corpo Forestale, per vincolo idrogeologico o per incidenza sul SIC e ZPS*

*Nulla osta beni culturali ex DLgs 42/2004 ai sensi dell'art. 10 (enti pubblici ed ecclesiastici) o dell'art. 13 (beni individuati con notifica)*

*Parere S.T.E.R.. per nulla-osta ai fini idraulici*

*Nulla Osta prevenzione incendi ( VV.F.F.)*

*Autorizzazione per Emissioni in atmosfera (DPR 203/80) di competenza della Regione e della Provincia*

*Parere/Deroga rispetto ferroviario (R.F.I.)*

*Autorizzazione rispetto stradale fuori centro abitato di competenza autostradale, dell'ANAS o della Provincia*

*Nulla-osta ai fini idraulici dello STER*

*Parere per urbanizzazioni idrauliche*

### **4° NOTA ESEMPLIFICATIVA: norme di settore**

*opere pubbliche comunali*

*opere pubbliche statali*

*antenne*

*attività minerarie ed estrattive*

*attività ricettive all'aria aperta*

*modifica colture agricole comprese le coperture stagionali*

*taglio degli alberi e delle colture boschive (sradicamento, taglio a raso, cambio d'uso e/o culturale)*

*taglio di alberi nei boschi (alto fusto o ceduo)*

*taglio parziale di filari*

*taglio di pioppeti o altro impianto artificiale*

*taglio di piante isolate, di quelle di giardini o parchi privati o pubblici, di quelle inserite in filari lungo il margine di strade ed in coltura di ripa ai margini dei coltivi*