



# COMUNE DI CHIETI

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Data 13 giugno 2018

N. 391

**OGGETTO:** Revisione del regolamento edilizio comunale. Approvazione ai sensi dell'art. 16 L.R. 18/1983 e s.m.i. -

L'anno duemiladiciotto, il giorno tredici del mese di giugno in Chieti, alle ore 8.30, nella sala delle adunanze della sede Provinciale, in Corso Marrucino 97, (per impraticabilità della sede principale), convocato dal Presidente in attuazione della legge 267/2000 mediante avvisi trasmessi via e-mail a ciascun consigliere, e previa partecipazione al Prefetto di Chieti e pubblicazione, come per legge, dell'O.d.G. all'Albo Pretorio on line di questo Comune, si è riunito il

### CONSIGLIO COMUNALE

in sessione straordinaria di 2<sup>a</sup> convocazione ed in seduta pubblica.

All'atto della discussione dell'argomento in oggetto risultano presenti 19 consiglieri e assenti 14

	P.	A.
1) Aceto Liberato	X	
2) Argenio Ottavio		X
3) Costa Stefano	X	
4) Costantini Diego	X	
5) D'Arcangelo Manuela		X
6) De Lio Mario		X
7) Di Biase Nicoletta	X	
8) Di Giovanni Marco Filippo		X
9) Di Iorio Alessio		X
10) Di Paolo Bruno Mario	X	
11) Di Paolo Marco	X	
12) Di Pasquale Franco	X	
13) D'Ingiullo Marco	X	
14) Donatelli Stefania		X
15) Febo Luigi	X	
16) Ferrara Pietro Diego		X

	P.	A.
17) Fusilli Elisabetta	X	
18) Giammarino Anna Teresa	X	
19) Marino Graziano	X	
20) Marzoli Alessandro		X
21) Melideo Roberto		X
22) Micomonaco Maura	X	
23) Raimondi Enrico		X
24) Rapposelli Nicola	X	
25) Ricciardi Clara	X	
26) Rispoli Stefano	X	
27) Russo Marco	X	
28) Sablone Renata		X
29) Tacconelli Donato		X
30) Troiano Mario		X
31) Vitale Emiliano	X	
32) Zappalorto Chiara	X	
33) Di Primio Umberto - Sindaco		X

Presiede il dott. Liberato ACETO.

Assiste il Segretario Generale avv. Celestina LABBADIA.

Partecipano, per relazionare sugli argomenti iscritti all'O.d.G., senza diritto di voto gli Assessori:

			Presente	Assente
<b>GIAMPIETRO</b>	Giuseppe	Vice Sindaco		X
<b>BEVILACQUA</b>	Alessandro	Assessore		X
<b>COLANTONIO</b>	Mario	Assessore	X	
<b>DE MATTEO</b>	Emilia	Assessore	X	
<b>DI BIASE</b>	Carla	Assessore		X
<b>DI FELICE</b>	Raffaele	Assessore	X	
<b>LUISE</b>	Valentina	Assessore		X
<b>SALUTE</b>	Maria Rita	Assessore		X
<b>VIOLA</b>	Antonio	Assessore		X

**Seduta del 13 giugno 2018**

**Delibera n. 391**

**OGGETTO: Revisione Regolamento Edilizio Comunale. Approvazione ai sensi dell'art. 16 L. R. n. 18/1983 e s.m.i. -**

-----

**IL PRESIDENTE dott. Liberato ACETO pone in discussione la proposta di delibera di cui al'oggetto:**

Prego Assessore. Colantonio.

**A questo punto entra Di Iorio. I presenti sono 20.**

**ASS. COLANTONIO:**

Proseguiamo la trattazione della revisione del Regolamento Edilizio Comunale con la precisazione che questo atto ha avuto un attimo di interruzione temporale dal momento in cui la Regione ha approvato il testo tipo che è stato indicato per le Amministrazioni poi tenute al recepimento.

Quindi l'ufficio non ha fatto altro che revisionare, rivedere e far collimare il testo...

**PRESIDENTE Aceto:**

Chiedo scusa Assessore, Consiglieri per favore! Prego.

**ASS. COLANTONIO:**

Quindi far collimare il testo comunale con l'indicazione alla LR e conseguentemente abbiamo iniziato poi l'iter della Commissione, che per il testo specifico è stato un iter non difficoltoso sotto questo punto di vista in quanto lo stesso Regolamento di fatto racchiude tutte quelle che sono indicazioni e i riferimenti legislativi delle vigenti LR.

L'atto quindi è stato successivamente riportato nella Commissione specifica e oggi arriva in Consiglio Comunale.

Qualche settimana fa, poco più di un mese fa abbiamo approvato le NTA che vedevano di fatto una maggiore analisi di quelle che erano le possibilità modificative, in quanto c'era un apporto e un supporto maggiore anche da parte della stessa Commissione competente, quindi conseguentemente oggi completiamo questo partito deliberativo con l'approvazione.

Tengo a precisare che poco più di una settimana fa la Regione ha elaborato il testo legislativo della nuova Legge Urbanistica Regionale, che attualmente ha già passato il parere dell'Ufficio Legislativo e a giorni approderà all'esame, penso proprio questa settimana approderà all'esame delle Commissioni Regionali per poi fare il passaggio nel CAL.

Quindi presumo che tra poco più di un mese la Regione sarà dotata di un nuovo testo legislativo e in quell'occasione chiaramente anche i Comuni faranno la propria parte, perché dovranno in qualche modo visionare questa Legge e recepirla o osservarla nelle modalità previste dalla Legge. Grazie.

**A questo punto entrano: Argenio, D'Arcangelo e De Lio. I presenti sono 23.**

segue n. 391

**PRESIDENTE Aceto:**

Grazie Assessore Colantonio. Dichiaro aperta la discussione ricordando ai Consiglieri che è presente in aula il Dirigente del VI Settore dell'Urbanistica, l'Arch. Silvana Marrocco.

Ci sono interventi? Non ci sono interventi.

Dichiaro chiusa la discussione. Dichiarazioni di voto? Non ci sono. Dichiaro chiusa anche la fase delle dichiarazioni di voto. Passiamo alla votazione del partito di Delibera.

Votiamo per appello nominale, prego Segretario.

A questo punto entra l'assessore Luise.

Il Presidente, quindi, pone a votazione per appello nominale la proposta di delibera di cui all'oggetto e, all'esito del voto, la dichiara approvata, avendo accertato e proclamato le seguenti risultanze:

presenti 23

votanti 16

favorevoli 16 (Aceto, Costa, Costantini, De Lio, Di Biase, Di Paolo M., Di Pasquale, D'Ingiullo, Fusilli, Marino, Micomonaco, Rapposelli, Ricciardi, Rispoli, Russo, Vitale)

Astenuti 7 (Argenio, D'Arcangelo, Di Iorio, Di Paolo B., Febo, Giammarino, Zappalorto)

**PRESIDENTE Aceto:**

Il partito di Delibera viene approvato.

Non ci sono altri punti all'esame della seduta odierna. Io saluto i colleghi Consiglieri, i componenti della Giunta augurando a tutti una buona e felice giornata.

-----  
Alle ore 9.46 il Presidente scioglie la seduta

-----  
Pertanto la delibera approvata è la seguente:

**IL CONSIGLIO COMUNALE****Premesso:**

- Che il Comune di Chieti è dotato di Regolamento Edilizio approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 2760 in data 18/10/1973 con introduzione di modifiche d'ufficio recepite con deliberazione CC. n. 1410 del 20/12/1973;
- Che stante il notevole lasso di tempo trascorso dalla sua approvazione si è reso necessario procedere alla elaborazione di nuovo regolamento in linea con le modifiche normative nel frattempo intervenute in materia;

segue n. 391

**Visto:**

- Che il D.P.R. giugno 2001, n. 380 e s.m.i., all'art. 4, comma 1-sexies, dispone: *“Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti; ...omissis... Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, e' adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.”*;
- Che con intesa siglata in data 20/10/2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. n.380/2001, è stato approvato lo schema di regolamento edilizio tipo con i relativi allegati recanti le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, atti che costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale;
- Che entro il termine di centottanta giorni dall'adozione della detta intesa, le regioni dovevano provvedere al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo, schema a cui i comuni dovevano uniformare i propri regolamenti entro ulteriori 180 giorni; decorso il detto termine le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- Che con D.G.R. n. 850 del 28/12/2017 la Giunta Regionale ha recepito l'intesa siglata in data 20/10/2016 e ha approvato in allegato:
  - a) Schema di regolamento edilizio tipo integrato a seguito delle osservazioni degli Enti Locali
  - b) Quadro delle definizioni uniformi
  - c) Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, integrata con la normativa regionale
  - d) Attività edilizie e titoli abilitativi
- Che con la medesima delibera la Regione ha stabilito che i Comuni della Regione dovranno, entro 180 giorni dalla pubblicazione della stessa deliberazione, adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di regolamento tipo ed ai relativi allegati in quanto prescrittivi;

**Ritenuto** opportuno e necessario, pertanto, provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente;

**Visto:**

- Che i tecnici del Servizio Edilizia Privata del VI Settore di questo Ente hanno provveduto a redigere il nuovo Regolamento Edilizio sulla base di quello approvato con l'intesa sopra richiamata, come da allegato al presente atto;

segue n. 391

- Che ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 e s.m.i., il Regolamento Edilizio Comunale è approvato dal Consiglio Comunale ed è trasmesso entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto di adozione alla Provincia, che può chiederne il riesame entro 45 giorni, trascorsi i quali in assenza di richiesta di riesame, il regolamento edilizio diviene efficace a tutti gli effetti;
- Che il comma 4 dell'art. 2 della intesa citata stabilisce che, "Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa";

Visto il parere favorevole reso ex art. 49, c.1, del D.Lgs 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del VI Settore;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la L.R. 18/83 e s.m.i.;

### **DELIBERA**

- 1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **Di approvare**, per le motivazioni tutte espresse in narrativa e che qui si hanno per integralmente riportate, il "Regolamento Edilizio Comunale" predisposto dal servizio Edilizia del VI Settore di questo Ente e allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, composto da Regolamento Edilizio e Allegato Energetico;
- 3) **Di demandare** al VI Settore gli ulteriori provvedimenti connessi al presente atto.

oooooooooooooooooooo

**COMUNE DI CHIETI**

**Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale** 391

**OGGETTO:** Revisione del "Regolamento Edilizio Comunale" – Approvazione ai sensi art. 16 L.R. 18/83 e smi.

**PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 – COMMA 1° D.lgs N.ro 267/2000**

*Il Dirigente del VI Settore, Arch. Silvana Marrocco, attesta ai sensi dell'Art. 49, dell'Art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare.*

Data 09/04/2018

*Il Dirigente del VI° Settore  
(Arch. Silvana Marrocco)*

---

---

*Il sottoscritto dott. Franco Rispoli, nella sua qualità di Dirigente – Ufficio Affari Finanziari, ai sensi dell'Art. 49 – 1° Comma – D.lgs n.ro 267/2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile e all'esistenza della prenotazione di impegno di spesa, sull'Atto specificato in oggetto, escluse le valutazioni di ordine prettamente Tecnico ed Amministrativo, comprese quelle sull'avvenuta osservanza delle procedure preliminari richieste da leggi e regolamenti per l'esercizio dell'opera / della fornitura / dell'intervento che sono rimesse al parere del Dirigente del Settore proponente. I dati riportati nella proposta di Delibera, comprese le variazioni del quadro economico dell'opera, rientrano nella responsabilità del Dirigente che ha espresso il parere Tecnico.*

Data \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

---

---



391

**COMUNE DI CHIETI**  
VI SETTORE  
SERVIZIO S.U.E.

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

(ai sensi del D.P.R. giugno 2001, n. 380 e smi, all'art. 4, comma 1-sexies)

Deliberazione CC. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Assessore all'Urbanistica  
Dott. Mario Colantonio

Gruppo di lavoro  
Arch. Silvana Marrocco  
Ing. Patrizia Di Profio  
Geom. Roberto Caruso  
Arch. M. Concetta Maiorino

# INDICE

791

## **PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

- Art. 01 – OGGETTO
- Art. 02 – FINALITÀ E CONTENUTI
- Art. 03 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
- Art. 04 – PRESENTAZIONE ISTANZE, SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI
- Art. 05 – VOLTURA
- Art. 06 – PROCEDURE
- Art. 07 – OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI ART. 6, COMMA 1 del DPR 380/2001 E S.M.
- Art. 08 – VARIANTI
- Art. 09 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

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

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

#### **CAPO I – Organismi consultivi e SUAP**

- Art. 01 – COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO
- Art. 02 - COMMISSIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO
- Art. 03 – SUAP

#### **CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

- Art. 01 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Art. 02 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
- Art. 03 -. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
- Art. 04 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;

### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **CAPO I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

- Art. 01 – INIZIO DEI LAVORI
- Art. 02 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI
- Art. 03 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO
- Art. 04 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE AREE INDUSTRIALI, AREE SIR E SIN.

#### **CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

- Art. 01 – SICUREZZA NEI CANTIERI
- Art. 02 – DISCIPLINA DEI CANTIERI

- Art. 03 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DI SCAVO)  
Art. 04 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO  
Art. 05 - TOLLERANZA DI CANTIERE

391

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

- Art. 01 – Requisiti prestazionali degli edifici – vedi allegato energetico  
Art. 02 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

#### **CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

- Art. 01 – STRADE  
Art. 02 – PORTICI E GALLERIE  
Art. 03 – ACCESSI CARRABILI  
Art. 04 - CHIOSCHI E DEHORS su suolo pubblico  
Art. 05 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI  
Art. 06 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI

#### **CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

- Art. 01 – ORTI URBANI;

#### **CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche**

- Art. 01 – Aree punti di ricarica auto elettriche e aree rsu  
Art. 02 – Approvvigionamento idrico  
Art. 03 – Smaltimento delle acque  
Art. 04 – Produzione di energie da fonti rinnovabili  
Art. 05 - Telecomunicazioni

#### **CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggio**

- Art. 01 – DECORO DEGLI EDIFICI  
Art. 02 – SPORGENZE FISSE  
Art. 03 – SPORGENZE MOBILI  
Art. 04 – ALLINEAMENTI  
Art. 05 - COPERTURE DEGLI EDIFICI  
Art. 06 – INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AEREAZIONE  
Art. 07 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE  
Art. 08 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE  
Art. 09 – ASCENSORI  
Art. 10 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI  
Art. 11 – PORTE E PORTONI ESTERNI  
Art. 12 – TENDE PARASOLE  
Art. 13 – VETRINE: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE  
Art. 14 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIENTALE  
Art. 15 – NUOVE APERTURE

- Art. 16 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI
- Art. 17 – CARTELLONI PUBBLICITARI
- Art. 18 – RECINZIONI

#### **CAPO VI – Elementi costruttivi**

- Art. 01 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Art. 02 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE
- Art. 03 – MANUFATTI E TUBAZIONI RELATIVI A SOTTOSERVIZI
- Art. 04 – SPAZI LIBERI CORTILI E AREE VERDI
- Art. 05 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE
- Art. 06 – SCALE DI SICUREZZA
- Art. 07 – RIVESTIMENTI ESTERNI
- Art. 08 – PARAPETTI
- Art. 09 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)
- Art. 10 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI
- Art. 11 – UNITÀ ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE
- Art. 12 – PENSILINE COPRINGRESSO
- Art. 13 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI
- Art. 14 – GAZEBO, PÈRGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI)
- Art. 15 – PISCINE
- Art. 16 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO
- Art. 17 – TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI
- Art. 18 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
- Art. 19 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE
- Art. 20 – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE
- Art. 21 – DEFINIZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE
- Art. 22 – POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO
- Art. 23 – ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE
- Art. 24 – REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE
- Art. 25 – ALTEZZA DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE
- Art. 26 – CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO E DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI LOCALI
- Art. 27 – SOPPALCHI
- Art. 28 – REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO
- Art. 29 – REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE
- Art. 30 – IMMOBILI SOGGETTI ALLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ E DI AGIBILITÀ PARZIALE
- Art. 31 – EFFICACIA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ
- Art. 32 – CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

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

- Art. 01 – FINALITÀ
- Art. 02 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE
- Art. 03 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE
- Art. 04 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA
- Art. 05 – VERBALE DI CONTROLLO
- Art. 06 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI
- Art. 07 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

391

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

ART. 01 – ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONI

ART. 02 – SANZIONI

### **ALLEGATI**

ALLEGATO ENERGETICO

391

# PARTE PRIMA

## PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

391

### Art. 01 – OGGETTO

Il Regolamento Edilizio, ai sensi della L. 164/2014, del DPR 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 18/83 e s.m.i, disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su: modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili, delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi.

### Art. 02 – FINALITÀ E CONTENUTI

Il presente regolamento edilizio ha per obiettivi l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie, le modalità di verifica degli stessi in sede di progetto in corso di esecuzione e ad opera costruita e il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

Il presente regolamento edilizio contiene le norme attinenti alle attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza comunale, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio così come indicato dall'art.33, comma 1, punto 9, della legge n.1150 del 1942. In particolare il regolamento definisce:

a) il procedimento di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le competenze del Comune, le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito dalle leggi statali e regionali;

b) i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla lett. a) del presente comma;

c) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo. Tali requisiti tecnici attengono anche alla qualità formale e compositiva ed all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia. A tal fine il regolamento può prevedere la redazione di programmi o piani, da adottare con deliberazione del Consiglio comunale, riguardanti ad esempio il colore, l'arredo urbano, il verde;

d) la composizione ed il funzionamento della commissione urbanistico - edilizia comunale qualora il Comune decida di costituirla.

### Art. 03 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

- Superficie Territoriale (ST): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazione territoriale ivi comprese quelle esistenti.
- Superficie Fondiaria (SF): Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituito dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazione territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- Carico Urbanistico (CU): Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tal fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizio ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

- Dotazioni Territoriali (DT): Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal Piano.
- Superficie Totale (ST): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale dell'edificio.
- Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- Superficie Coperta (SC): Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1.50. Nella superficie coperta sono incluse le parti aggettanti chiuse.
- Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguici e vani di porte e finestre
- Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.  
La superficie accessoria ricomprende:
  - i portici e gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1.50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1.50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriali;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

- Superficie Complessiva (SC):Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ovvero  $SC = SU + 60\% SA$
- Superficie Calpestabile : superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- Superficie Permeabile (SP): Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- Sedime: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- Indice di edificabilità territoriale (IT): Quantità massima di superficie o di volume edificabile sulla determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- Indice di edificabilità fondiaria (IF): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- Indice di permeabilità (IPT/IPF): rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- Indice di copertura (IC): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- Sagoma: Conformazione plano-volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- Volume totale o volumetria Complessiva: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- Piano fuori terra: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano seminterrato: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano interrato: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

- Sottotetto: Spazio compreso tra l'intradosso della struttura della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- Soppalco: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta dalla parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- Numero dei piani: E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- Altezza lorda: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
  - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- Volume tecnico: volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- Edificio: costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

- Edificio Unifamiliare: edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- Pertinenza: Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- Balcone: elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Ballatoio: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- Loggia/Loggiato: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- Pensilina: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- Portico/Porticato: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- Terrazza: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Tettoia: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- Veranda : Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Hanno titolo per richiedere il permesso di costruire, oltre al proprietario:

- il titolare del diritto di superficie;
- l'enfiteuta e il livellario, limitatamente agli interventi di restauri e ristrutturazioni ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
- i titolari dei diritti d'uso e di usufrutto limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di restauri e ristrutturazioni di edifici esistenti;
- l'affittuario dei fondi rustici limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
- i titolari di diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù (es. strada per la servitù di passaggio).
- l'affittuario agrario di cui alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il concessionario di terre incolte di cui alla L. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale definitivo o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare con la maggioranza di legge, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un atto pubblico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la DIA ed eseguire i relativi lavori;

In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale deve comunque attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti e in caso di incertezza vi sia atto notarile di ricognizione della validità del titolo.

L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Relativamente al titolo di legittimazione dovrà essere prodotta in sede di presentazione dell'istanza la seguente documentazione:

- titolo di proprietà; in caso di acquisto per successione è ammessa Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà oltre alla produzione di copia dei titoli di proprietà del dante causa;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione che attesti l'inesistenza di atti traslativi successivi alla data di acquisto risultante dal titolo di proprietà o di apertura della successione;

- nel caso di voltura del Permesso di Costruire è richiesta l'assunzione degli stessi obblighi previsti dall'originario Permesso di Costruire;
- in tutti gli interventi di edilizia convenzionata a qualunque titolo realizzati non è ammessa la cessione della convenzione a terzi e di conseguenza la voltura del permesso di costruire se non previo assenso del Comune rilasciato dal Dirigente previo indirizzo mediante delibera di Giunta o di Consiglio a seconda delle rispettive competenze.
- Nel caso in cui sia richiesto permesso di costruire per un titolo abilitativo diverso da quello di proprietà ( quale ad esempio diritto di superficie, etc...) la cessione del titolo abilitativo alla costruzione deve risultare espressamente dall'atto pubblico di trasferimento del titolo diverso debitamente trascritto delle proprietà.

#### Art. 05 – VOLTURA

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

#### Art. 06 – PROCEDURE

Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio alla Modulistica pubblicata sul sito istituzionale; ulteriori procedure, introdotte da normative successive, integreranno la stessa senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

#### Art. 07 – OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI ART. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Trattandosi di attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria previsti dall'art. 6 sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

#### Art. 08 – VARIANTI

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

#### Art. 09 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

Il termine per la presentazione da parte del richiedente della documentazione integrativa inerente il Permesso di Costruire, è stabilito pari a 90 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione effettuata dal Responsabile del Procedimento. Un ulteriore termine, comunque non superiore a 60 giorni, può essere concesso dal Responsabile del Procedimento, su istanza motivata del richiedente; decorsi inutilmente i termini di cui sopra il Responsabile del Procedimento comunicherà il prediniego e successivo diniego dell'istanza.

Il termine per la presentazione da parte del richiedente della documentazione integrativa inerente le altre pratiche edilizie (documentazione completa) è stabilito dal Responsabile del Procedimento, ma generalmente non può essere superiore a gg. 30.

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### CAPO I – Organismi consultivi e SUAP

Art. 01 – COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

##### PRINCIPI GENERALI E OBBLIGHI CONSERVATIVI

Ai sensi del D.Lgs n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’Art. 10 della L. 6/7/2002 n. 137” negli strumenti di pianificazione e programmazione e negli interventi da effettuarsi ad iniziativa pubblica o privata in tutto il territorio comunale si assumono i seguenti principi fondamentali:

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità locale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura;
- la conservazione del patrimonio culturale e a favorirne la pubblica fruizione e la valorizzazione;
- i soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività istituzionale assicurano la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale;
- i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione;
- i soggetti pubblici o privati detentori a qualunque titolo di beni culturali sono tenuti al rispetto degli obblighi conservativi ai sensi del citato D.Lgs n. 42/2004.

##### ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE

La “Commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio” è organo consultivo del Comune e formula pareri preventivi obbligatori ma non vincolanti, con lo scopo di garantire l’attuazione dei principi sopra sanciti nell’ambito degli interventi edilizi pubblici e privati e nelle previsioni degli strumenti di pianificazione (piani e programmi) e in particolare nel merito degli interventi di seguito citati, nonché di quelli previsti ai successivi articoli:

- 1) interventi su beni paesaggistici ed ambientali, come definiti dalla Parte III del D.Lgs. 42/2004;
- 2) inserimento di opere d’arte, manufatti, arredi negli spazi pubblici finalizzati a garantire il miglioramento della qualità compositiva ed architettonica;
- 3) interventi riguardanti l’uso dei materiali e dei colori all’esterno degli edifici e l’installazione di targhe, insegne e arredo nel centro storico.

##### OPERE D’ARTE E ARREDO URBANO

Nelle nuove zone residenziali è obbligatorio prevedere la realizzazione di opere d’arte negli spazi pubblici. E’ richiesta a tal fine la valutazione della Commissione anche per gli aspetti qualitativi e tipologici inerenti la scelta dell’arredo urbano. Gli interventi di arredo urbano e installazione di opere d’arte (sculture, lapidi, fontane, targhe, ecc.) da realizzare nell’ambito del territorio comunale sono preventivamente sottoposti al parere della Commissione.

##### COMPETENZE IN MATERIA PAESAGGISTICA

La Commissione valuta gli interventi di qualsiasi natura (opere, manufatti e fabbricati) da realizzare nell’ambito delle zone di tutela paesaggistica ed esprime pareri relativi ad interventi in aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 sino all’istituzione della commissione del paesaggio di cui all’Art. 148 del richiamato D.Lgs 42/2004.

**COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE**

La Commissione è costituita con determina dirigenziale del VI Settore, formata da funzionari pubblici di elevata competenza e specializzazione designati dalle seguenti Amministrazioni:

- n. 1 docente universitari designati dall'Università G. D'Annunzio di Pescara;
- n. 1 esperto designato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali della Regione Abruzzo
- n. 1 esperto designato, sulla base di idoneo curriculum, dalle Associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi nei settori della tutela dei beni storici ed ambientali.

La Commissione è inoltre composta da n. 3 membri di diritto:

- dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio con funzione di presidente
- funzionario I Sezione Pianificazione Territoriale –Settore Urbanistica
- funzionario Amministrativo-Settore Urbanistico con funzione di segretario verbalizzante senza diritto di voto.

A tal fine il dirigente inviterà l'Università e la Soprintendenza a designare i propri rappresentanti nonché le Associazioni presenti sul territorio a designare congiuntamente un esperto. Nel caso di mancata designazione il dirigente indice una selezione pubblica con curriculum. Sono fatte salve le procedure istitutive della commissione nel frattempo seguite dal competente settore VI Settore dell'Amministrazione.

**CONVOCAZIONE E VALIDITÀ DELLA SEDUTA**

La Commissione è convocata dal Presidente. Per la validità della seduta dovranno risultare presenti almeno 3 componenti.

**Art. 02 – ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO**

La Commissione tecnica è così composta:

- Dirigente VI Settore;
- Funzionario Servizio Pianificazione Territoriale;
- n. 1 Geologo e n. 1 Ingegnere (possibilmente con specializzazione geotecnica) che saranno nominati con Determina Dirigenziale con avviso pubblico comunale.

La Commissione è convocata dal Dirigente e ritenuta valida con la presenza del Geologo e di almeno 2 componenti.

**Art. 03 – SUAP**

Costituito dall'Associazione Comuni Chietino-Ortonese, con capogruppo il Comune di Chieti, disciplinato dal D.P.R. n. 160 del 07/09/2010 e s.m.i.

**CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi****Art. 01 – Certificato di destinazione urbanistica;**

Documento rilasciato dalla pubblica amministrazione contenente le indicazioni urbanistiche che riguardano il terreno interessato dal certificato, ovvero indica i dati del terreno (Foglio e Particella catastale), la destinazione urbanistica, parametri urbanistici nonché i vincoli previsti da norme Statali, Regionali e Comunali.

**Art. 02 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;**

La Certificazione di Agibilità abilita ad utilizzare o abitare organismi edilizi e attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti. La procedura connessa alla Certificazione di Agibilità

redatta secondo la specifica modulistica comunale, contempla la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

La Certificazione di Agibilità è necessaria per tutti gli edifici che siano stati oggetto degli interventi edilizi:

- nuova costruzione;
- ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totale o parziale;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile, non è assoggettata a limiti temporali, la sua validità è condizionata al permanere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, la certificazione di agibilità può essere rilasciata solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, di

**Art. 03 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Si rimanda all'applicazione di quanto sancito dalla Legge Regionale n. 89 del 23/09/1998 e dalla deliberazione di recepimento e deliberazioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 216 del 07/06/1999;

**Art. 04 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;**

Si rimanda a quanto disciplinato in merito dalla Legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 01 – INIZIO DEI LAVORI**

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata nei termini previsti dalle leggi vigenti per ciascuna procedura edilizia utilizzando i moduli predisposti. Le sole opere di approntamento del cantiere non costituiscono effettivo avvio dei lavori. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalle norme di legge, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto amministrativo.

#### **Art. 02 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

I lavori di costruzione devono essere ultimati entro i termini di legge e devono essere idonei a conseguire l'agibilità. I lavori saranno considerati ultimati quando questi rendano l'immobile utilizzabile per le destinazioni d'uso previste, siano completati e collaudati gli impianti tecnologici, terminati i lavori di sistemazione delle aree esterne libere.

#### **Art. 03 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO**

Prima di effettuare l'occupazione e la manomissione del suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dalle specifiche disposizioni comunali in materia. Durante i lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere mantenuti puliti e decorosi e al termine dei lavori devono essere restituiti alla circolazione, perfettamente puliti e decorosi.

#### Art. 04 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI, AREE SIR E SIN

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo. Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno garantire le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione, un'indagine ambientale preliminare del sito, al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, le zone di deposito, l'eventuale presenza di serbatoi interrati, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi, tossico-nocivi o comunque inquinanti per il suolo e le acque di falda e quindi di procedere, se necessario, alla messa in sicurezza dell'area o allo smaltimento dei materiali da demolizione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I materiali derivanti ed idonei al riuso possono essere riutilizzati, previo adeguato trattamento, come previsto dalla normativa vigente. Nel caso in cui materiali di demolizione presentino i requisiti di cui alla vigente normativa sui rifiuti devono essere conferiti in discarica previa comunicazione ai competenti uffici comunali mediante invio di copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure possono essere avviati al recupero o al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere qualora risulti consentito.

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

Il proprietario di un'area industriale o commerciale dimessa, ovvero chi ne ha la disponibilità, dovrà, anche in caso di non riutilizzo o rioccupazione, provvedere alla messa in sicurezza e/o bonifica degli impianti, attrezzature e materiali presenti nell'area e dovrà sottoporre l'area ad indagine ambientale. Dovrà altresì realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza attuati al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente.

#### **CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

##### **Art. 01 – SICUREZZA NEI CANTIERI**

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

##### **Art. 02 – DISCIPLINA DEI CANTIERI**

Ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del suo intestatario, del progettista, del nome dell'impresa esecutrice dei lavori, del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato, dovrà inoltre riportare tutti i dati relativi al Piano di Sicurezza e Coordinamento (se previsto), alla notifica preliminare e alla data di inizio lavori;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali il progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (ex D.Lgs. n.81/2008e e s.m.i.);

c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

#### Art. 03 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DA SCAVO)

Qualsiasi attività edilizia, dalla piccola costruzione alla grande opera, che presuppone l'escavazione del suolo e quindi la produzione di terre e rocce da scavo è soggetta agli obblighi di legge.

#### Art. 04 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO

Gli interventi che prevedono scavi in centro storico e nelle aree di interesse archeologico devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione ai medesimi.

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

#### Art. 05 - TOLLERANZA DI CANTIERE

Fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, i limiti prescritti dalla normativa vigente.

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

##### Art. 01 – Requisiti prestazionali degli edifici

Si rimanda allo specifico allegato energetico

##### Art. 02 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti da suolo e sottosuolo.

#### **CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

##### Art. 01 – STRADE

Le viabilità pubbliche e/o di uso pubblico e relative pertinenze (marciapiede, aiuole, etc...) dovranno risultare coerenti con l'applicazione delle norme regolanti il superamento delle barriere architettoniche (DM n. 236/1989, L. n.13/1989 ecc...) e dovranno in ogni caso garantire il transito dei mezzi di soccorso.

##### Art. 02 – PORTICI E GALLERIE

I portici e le gallerie di nuova costruzione, sia pubbliche che private, devono avere dimensioni tali da assicurare una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di

garantire la continuità dei percorsi. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucchiolevole.

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

#### Art. 03 – ACCESSI CARRABILI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati coperti o scoperti o loro pertinenze è consentito tramite passi carrabili, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati dall'apposito segnale previsto dal Codice della Strada. Le caratteristiche degli accessi carrai sono disciplinate dal Regolamento relativo e comunque sempre nel rispetto della normativa antincendio.

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

#### Art. 04 - CHIOSCHI E DEHORS su suolo pubblico

Le pensiline, tettoie, gazebo e dehors di pertinenza delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti ecc., da installarsi su suolo pubblico o privato, sono soggette ad autorizzazione temporanea per un periodo massimo di mesi 36, rinnovabili. I chioschi per la rivendita di giornali sono disciplinati dalla D.C.C. n. 22 del 26/03/1997. I posteggi per il commercio sulle aree pubbliche disciplinate dalla delibera di C. C. n. 297 del 19/02/2003, nonché dalla L.R. n. 30/2016 e s.m.i.-

#### Art. 05 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI

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

Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana. Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.

Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico. Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.

#### Art. 06 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI

Gli amministratori di condominio devono affiggere stabilmente, nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni (15,00 cm x 8,00 cm) di materiale idoneo al contesto di riferimento che riporti:

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

### CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

#### Art. 01 – ORTI URBANI;

Gli orti murati ex Conventuali di notevole interesse storico-ambientale, come individuati e disciplinati nella *VARIANTE SPECIFICA AL PRG* di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 625 del 25/03/2014, di proprietà pubblica o privata, nonché quelli di cui all'Art. 38 delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.C.P. n. 126/5 del 13/9/89), sono sottoposti a salvaguardia anche al fine di garantire il rispetto della conformazione tipologica e della struttura edilizia dei relativi fabbricati. La sistemazione delle aree deve essere finalizzata a conservare la configurazione e la funzione originarie, ivi compresi gli elementi di arredo e i manufatti di servizio esistenti (serre decorative, gazebo e depositi per attrezzi, etc...).

Va salvaguardato l'impianto planimetrico, storico e scenografico dei giardini, con la eliminazione delle superfetazioni e degli arredi incoerenti. E' vietato l'inserimento di nuovi fabbricati.

### CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

#### Art. 01 – AREE PUNTI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE e AREE RSU

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio 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 di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile 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, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

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

#### Art .02 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile, distribuibile in modo proporzionale al numero dei locali abitabili in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio: l'acqua deve provenire dall'acquedotto comunale. Eccezionalmente può essere consentita una rete di fabbricato servita da proprio pozzo trivellato; qualora il proprietario provveda alla formazione di tale pozzo, con impianto di sollevamento a motore o altro, l'acqua prodotta deve risultare potabile in base all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e resta sotto il controllo dell'Ufficio sanitario comunale.

Ogni proprietario è tenuto ad inoltrare domanda al servizio comunale di acqua potabile per ottenere l'attacco relativo o richiesta di autorizzazione per il pozzo trivellato.

#### Art .03 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE

La rete interna di fognatura dei fabbricati deve essere eseguita secondo le buone regole del costruire. Alla base delle colonne verticali di scarico sono da collocare sifoni ispezionabili.

L'attacco alla rete di fognatura comunale, o lo scarico in altri disperditori, è regolato dalle norme in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. In particolare nel caso di assenza della fognatura comunale, non sono consentiti pozzi neri o impianti di fogne perdenti; sono peraltro ammessi sistemi di convogliamento e depurazione approvati dalle vigenti norme sanitarie.

#### Art .04 – PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI

Si rimanda alla specifica disciplina di cui all'allegato energetico.

#### Art. 05 - TELECOMUNICAZIONI

Si rimanda alla specifica disciplina di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 314 del 22/09/2017.

### **CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggio**

#### ART. 01 – DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

#### ART. 02 – SPORGENZE FISSE

In tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che prevedono la realizzazione ex-novo di balconi, la realizzazione degli stessi manufatti di qualsiasi tipo qualora soprastanti gli spazi pubblici sopracitati è consentita soltanto in caso di esistenza di marciapiede e nella misura di 1/3 della larghezza del marciapiede esistente e comunque non superiore a ml. 1,50 di profondità ed a partire da una quota non inferiore a 3,80 m., fermo restando che in caso di presenza di alberature va mantenuta una adeguata distanza di rispetto. La norma si applica anche agli spazi privati classificati di uso pubblico, mentre sono escluse dalla sua applicazione i balconi e gli aggetti esistenti.

#### ART. 03 – SPORGENZE MOBILI

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i 4 cm. I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.

#### ART. 04 – ALLINEAMENTI

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

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

#### Art. 05 – COPERTURE DEGLI EDIFICI

Fermo restando che è comunque preferibile la realizzazione di tetti a falde (anche qualora interessanti una sola parte del fabbricato) anche al di sotto degli 80 m. s.l.m., è consentita la realizzazione di tetti piani esclusivamente nel territorio ricadente al di sotto della quota di 80 m. s.l.m. (eccetto che per i fabbricati per servizi al di sotto della quota dei 100) mentre è obbligatoria la realizzazione di tetti a falde, anche a falda unica, per le quote superiori.

Tipologie diverse di copertura degli edifici potranno essere assentite solo per motivate e documentate esigenze quali ad esempio l'inserimento di impianti tecnologici per il risparmio energetico dell'edificio (nel qual caso il sottotetto non potrà avere destinazione d'uso abitativa ma dovrà essere destinato a volume tecnico a corredo dell'impianto) o per soluzioni architettoniche di elevata qualità con il riferimento al contesto urbano e paesaggistico ed in ogni caso previo parere favorevole sulla proposta di intervento della commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio di cui al successivo Capo VIII. E' consentita anche la realizzazione di terrazzi, purchè al livello delle abitazioni.

#### ART. 06 – INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AEREAZIONE

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

l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. L'intercapedine è assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.

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

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

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

#### Art. 07 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE

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

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

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico decoro, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne. Per i comignoli caratterizzati da elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

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

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per il centro storico e per gli edifici di più vecchio impianto.

È vietato costruire nuove canne fumarie esterne applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione. In particolari situazioni di necessità, ovvero, connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In tali casi l'intonaco di rivestimento della canna fumaria, deve essere tinteggiato in coerenza con il colore della facciata.

I torrini esalatori devono risultare, per forma e materiali, congrui alle forme ai materiali impiegati per i comignoli. Ogni qualvolta si preveda un intervento di restauro o ristrutturazione complessiva della facciata e/o della copertura è obbligatoria la sostituzione dei comignoli e dei torrini incongrui ed attuare tecniche di mimetismo al fine di collocare tali elementi nelle posizioni meno visibili dagli spazi pubblici. La costruzione dei camini deve sempre esser conforme alle norme civilistiche, antincendio e di buona tecnica (Norme UNI ecc...).

#### Art. 08 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame per il centro storico e per gli edifici di pregio anche esterni allo stesso. Nelle zone esterne al centro storico i canali di gronda e i discendenti pluviali devono essere preferibilmente realizzati in rame; in alternativa è consentito l'impiego della lamiera preverniciata con cromie riconducibili al rame o comunque a tonalità adeguate al prospetto. Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali.

#### Art. 09 – ASCENSORI

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati preferibilmente all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento barriere architettoniche. Nel caso di scelte architettoniche diverse, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante e comunque col minor impatto possibile.

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

#### Art. 010 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI

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

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

Le eventuali riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti. Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

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

#### Art. 011 – PORTE E PORTONI ESTERNI

I portoni e le porte di valore e/o coerenti con l'impianto architettonico di facciata esistenti, devono preferibilmente essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso lo stesso dovrà preferibilmente essere sostituito con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Pur privilegiando il recupero del colore originale e l'omogeneità cromatica dei fronti, la colorazione degli infissi di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori, soprattutto in presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

In presenza di interventi unitari sulla facciata, dovranno essere preferibilmente rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio. I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio.

#### Art. 012 – TENDE PARASOLE

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

- le colorazioni dovranno essere coordinate in modo armonico con quelle dell'edificio e delle sue finiture.

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

#### Art. 013 – VETRINE: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

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

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

#### Art. 014 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIENTALE

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

**Art. 015 – NUOVE APERTURE**

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

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

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

**Art. 016 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI**

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

**Art. 017 - CARTELLONI PUBBLICITARI**

Si rimanda alla specifica disciplina di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n. 484 del 22/04/2013 e s.m.i.

**Art. 018 – RECINZIONI**

Il muro di cinta, i cui requisiti sono costituiti dall'isolamento delle facce, dall'altezza non superiore a metri tre e dalla destinazione alla chiusura della proprietà non va considerato nel computo delle distanze legali. Nel caso in cui il muro di cinta si elevi a confine della proprietà, non può superare l'altezza di mt. 2.00 e deve presentare tipologia tale da garantire le condizioni di areazione ed illuminazione; diversamente vanno rispettate le prescrizioni sui distacchi minimi dai confini. Nel caso di fondi a dislivello, nei quali, adempiendo il muro di cinta anche ad una funzione di sostegno e di contenimento del dislivello naturale e pertanto una faccia non si presenta di norma come isolata, l'altezza può anche superare i metri tre, se tale è l'altezza del dislivello naturale.

In caso di dislivello di origine artificiale, deve essere considerato costruzione in senso tecnico-giuridico il muro di fabbrica di altezza superiore a mt. 2.40, che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento di un terrapieno.

**CAPO VI – Elementi costruttivi****Art. 01 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Si rimanda alla specifica disciplina di cui al Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e s.m.i. al CAPO III, Sezione I e II.

**Art. 02 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE**

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

- l'installazione dovrà avvenire preferibilmente su corpi accessori e/o aventi già un manto di copertura improprio rispetto ai materiali tradizionali degli ambiti storici e sarà effettuata previa richiesta del parere preventivo per gli interventi all'interno del centro storico o edifici schedati;
- gli impianti dovranno avere una superficie significativa e sufficientemente sviluppata al fine di massimizzare i rendimenti, oltre che risultare adeguatamente integrati rispetto alle coperture;
- in caso di presenza di più unità immobiliari, l'intervento dovrà essere asservito, ove possibile, ad una pluralità di unità immobiliari;

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

#### Art. 03 – MANUFATTI E TUBAZIONI RELATIVI A SOTTOSERVIZI

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e di misurazione dei consumi (contatori).

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

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

#### Art. 04 – SPAZI LIBERI CORTILI E AREE VERDI

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati o tra essi compresi, i cortili e le aree verdi dovranno essere sistemati e mantenuti in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità previsti dallo strumento urbanistico generale. Eventuali depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di ordine e decoro. L'Amministrazione Comunale può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno. Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili.

#### Art. 05 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

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

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

#### Art. 06 – SCALE DI SICUREZZA

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

#### Art. 07 – RIVESTIMENTI ESTERNI

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

I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi una volta realizzati. È ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura.

Sui fronti prospettanti direttamente la pubblica via, in tutti i casi in cui tale tipologia di intervento determini lievi sporgenze rispetto all'area di pubblica circolazione, detti rivestimenti potranno avere uno spessore massimo di cm 10,00. Deve, comunque, essere salvaguardata la continuità della cortina oltre che il mantenimento della dimensione minima dello spazio pubblico (marciapiede, sede stradale, ecc.) prevista dalle vigenti normative. Nel caso in cui la realizzazione di "cappotti" esterni interessasse aree di proprietà comunale dovrà essere preventivamente acquisito competente nulla osta.

#### Art. 08 – PARAPETTI

I parapetti devono avere altezza regolamentare ed essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Dovranno essere eseguiti con materiali e finiture attinenti al contesto circostante e coerenti con la tipologia architettonica dell'edificio.

#### Art. 09 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)

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

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori. Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura.

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

#### Art. 10 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI

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

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

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

#### Art. 11 – UNITÀ ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE

Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento devono essere installati, specialmente nelle zone del Centro Storico, preferibilmente nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovranno essere collocati su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;

- in caso di edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (come nel caso della tipologia "a schiera"), dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;
  - in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione sugli stessi "a pavimento" e prioritariamente prospettanti i cortili interni;
  - qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, dovranno rispondere ai requisiti generali di ordine e di decoro;
  - in casi particolari, per esigenze di mimesi, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti;
  - tutte le nuove costruzioni dovranno prevedere, già nella fase progettuale, la dotazione degli impianti in argomento ed indicarne la collocazione sia che si tratti di impianti centralizzati oppure non. Tale previsione progettuale dovrà, in ogni caso, rispettare i criteri stabiliti dal presente articolo.
- Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

#### Art. 12 – PENSILINE COPRINGRESSO

L'installazione di pensiline copringresso è consentita, esclusivamente, per la protezione degli ingressi principali degli edifici residenziali (o delle singole unità abitative) con attenzione ad un corretto inserimento nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento. Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

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

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

#### Art. 13 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI

La realizzazione di pensiline è consentita nell'ambito della recinzione per la sola protezione degli accessi pedonali principali ai lotti, con struttura a sbalzo non eccedente 1,50 metri lineari. La progettazione di tali elementi deve porre la massima attenzione ad un corretto inserimento degli stessi nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente art. 58.

#### Art. 14 – GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI)

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

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

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

L'installazione o l'inserimento di altri arredi/manufatti quali: barbecue, ecc., nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici dovrà avvenire, nel rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie o relative

alla sicurezza e nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'edificio o dell'insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia "a schiera", oltre che nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

È consentito il posizionamento di una struttura in legno per ricovero attrezzi e utensili con superficie massima di 4,00 m<sup>2</sup> ed altezza massima esterna di 2,40 m da considerarsi come arredo da giardino.

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

I gazebo quando realizzati non stabilmente infissi al suolo o su terrazzi, nonché aperti sui quattro lati, indipendenti da altre strutture fisse e murarie, o installati anche in aderenza a pareti esterne di una unità immobiliare, caratterizzate da elementi in metallo o in legno/legno lamellare di esigua sezione, prive di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione, sono strutture di arredo leggere e amovibili.

#### Art. 15 – PISCINE

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

- le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

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

#### Art. 16 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO

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

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

#### Art. 17 – TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI

Tutti gli elementi tecnologici presenti sul prospetto dovranno essere tinteggiati coerentemente con la facciata. L'eventuale zoccolatura dovrà essere trattata con colorazione che, di norma, sia raccordata a quella degli altri elementi decorativi e/o in rilievo della facciata quali, marcapiano, cornicioni di gronda, cornici, lesene, ecc..

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

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

#### Art. 18 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i discendenti, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune per mezzo del competente ufficio, può provvedere all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi,

regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

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

#### Art. 19 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia. In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti, e che vi cresca vegetazione spontanea. Nel caso in cui tali aree si presentassero in condizioni indecorose, l'Amministrazione comunale per mezzo dell'ufficio competente, potrà provvedere come indicato all'articolo precedente.

#### Art. 20 – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

##### a) LOCALI DI ABITAZIONE

Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perchè possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie bagni /wc e simili.

##### b) LOCALI ACCESSORI

Sono locali accessori quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili. Non costituiscono locale, ai sensi del presente Regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

L'accesso principale all'alloggio, non deve avvenire attraverso locali accessori così come definiti da precedente punto.

#### Art. 21 – DEFINIZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE

Un alloggio è da ritenersi inabitabile :

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aeroilluminazione naturale;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento (l'avvenuto adeguamento sarà attestato dallo stesso ufficio che ha emesso l'ordinanza).

## Art. 22 – POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO

I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra. Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

1. abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile o altre opere in grado di impedire il passaggio di umidità dal terreno al fabbricato;
2. abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
3. abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
4. rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente punto 3, i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente.

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

A tale scopo, si richiama l'obbligo di adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.

Dovranno essere realizzati interventi di isolamento, idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presenteranno quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.

Le predette disposizioni si applicano agli interventi che riguardano:

- Nuova Costruzione;
- Demolizione con ricostruzione;
- Ristrutturazione integrale degli edifici.

## Art. 23 – ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

Il rapporto tra superficie calpestabile e superficie finestrata nei locali abitativi deve essere pari almeno ad 1/8 per tutti i piani, mentre per quelli accessori è posto pari al massimo ad 1/10. Nei locali sottotetto concorrono alla definizione della superficie finestrata anche lucernai ed abbaini; per questi ultimi valgono inoltre i seguenti parametri:

- la realizzazione di abbaini è consentita su tetti a falde e nella misura massima del 15% di ogni singola falda di copertura e con un arretramento minimo di 1 metro dal filo del muro esterno del piano sottostante e di 1 metro dal limite superiore della falda di copertura; inoltre l'abbaino non deve superare l'altezza massima della falda di copertura, non può avere una altezza superiore a 1,40 ml. e deve avere una pendenza minima della copertura del 15% e massima del 45%; l'abbaino non concorre al calcolo dell'altezza media.

Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;

non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati e illuminati dall'esterno, a condizione che siano rispettate le normative specifiche vigenti;

È consentita l'installazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le norme di sicurezza e di igiene e che siano dotati di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### Art. 24 – REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

#### Art. 25 – ALTEZZA DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Per altezza utile di un locale si intende l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente di nuova costruzione non deve essere minore di ml. 2,70.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80

L'altezza utile libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

#### Art. 26 – CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO E DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI LOCALI

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, in tal caso si parla di alloggio monostanza. È però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestra apribile, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi, di ampiezza pari almeno a 4mq. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina , dallo spazio di cottura né dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. È ammesso l'accesso diretto dalla camera da letto al servizio igienico quando l'unità immobiliare sia comunque dotata di un servizio igienico regolarmente disimpegnato da tutti i locali di abitazione permanente.

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

#### Art. 27 – SOPPALCHI

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'applicazione di una struttura portante orizzontale. La superficie del soppalco non può essere maggiore del 50% della superficie complessiva del vano, per destinazioni residenziali e direzionali. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione dovrà essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente, debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,40.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

#### Art. 28 – REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Per luoghi di lavoro si intendono tutti gli edifici, pubblici e privati, destinati ad attività industriale, artigianale, commerciale, agricola, di prestazione di servizio e di deposito, o comunque di utilizzazione collettiva anche se svolta temporaneamente o saltuariamente, rientranti nella sfera di applicazione del D.Lgs. 81/08. L'accesso ai luoghi di lavoro, deve essere separato ed indipendente dall'accesso alla civile abitazione; è vietata inoltre qualsiasi comunicazione con locali di abitazione privata.

Per i locali destinati: all'attività propria dell'azienda, nella sua articolazione della lavorazione, attività amministrativa, magazzinaggio, commercio, prestazione di servizi, spettacoli o pubbliche riunioni di persone l'altezza è pari a m. 3,00. Per le attività con un massimo di 5 addetti è ammessa un'altezza minima di m. 2,70 purchè non ci si trovi nelle seguenti condizioni: attività di cui all'art. 33 del D.P.R. 303/56; altre attività che possono comportare, a parere del Dipartimento di sanità pubblica, operazioni pregiudizievoli per la salute degli addetti.

I luoghi di lavoro devono comunque rispettare quanto prescritto dalla normativa specifica in vigore al momento della richiesta.

Si fa eccezione a quanto sopra per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti

peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

#### Art. 29 – REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali sono in vigore normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, case di cura, residenze protette ecc.) devono essere progettati e realizzati, in conformità a dette specifiche normative.

Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

#### Art. 30 – IMMOBILI SOGGETTI ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ E DI AGIBILITÀ PARZIALE

La Segnalazione Certificata di Agibilità consente di utilizzare o abitare organismi edilizi e 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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. La procedura connessa alla Segnalazione Certificazione di Agibilità redatta secondo la specifica modulistica comunale, contempla la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

L'agibilità è necessaria per tutti gli edifici che siano stati oggetto degli interventi edilizi:

- nuova costruzione;
- ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totale o parziale;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

#### Art. 31 – EFFICACIA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile, non è assoggettata a limiti temporali, la sua validità è condizionata al permanere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

#### Art. 32 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

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

### TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

#### Art. 01 – FINALITÀ

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

#### Art. 02 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE

I competenti uffici comunali e gli agenti della Polizia Locale sono tenuti a vigilare affinché chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento sia in possesso del necessario titolo legittimante. Essi hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale o parziale difformità dagli stessi, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate dagli stessi titoli abilitativi.

#### Art. 03 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE

A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria di presunta violazione urbanistico-edilizia, l'ufficio verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

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

#### Art. 04 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA

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

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

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro della ASL. In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori. Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, l'ufficio assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

#### Art. 05 – VERBALE DI CONTROLLO

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

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

#### Art. 06 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI

È di competenza dell'ufficio, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle

modalità stabilite nei titoli abilitativi. Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

#### Art. 07 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire in sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicano la restituzione in pristino oppure le sanzioni pecuniarie di legge. Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

### TITOLO V – NORME TRANSITORIE

#### Art. 01 – ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONI

Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio per la Qualità Paesaggistica, la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica sono abrogate le disposizioni con esso contrastanti, in particolare il precedente Regolamento edilizio, approvato dal consiglio comunale con deliberazione 1410 del 20/12/1973 e s.m.i.

#### Art. 02 – SANZIONI

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

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro. In caso di opere eseguite in difformità, compresi gli interventi minori, dalle indicazioni del presente Regolamento, nonché in contrasto con le norme di settore e/o della normativa civilistica, verrà ordinata la rimessa in pristino.

391

# COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE

SERVIZIO S.U.E.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

(ai sensi del D.P.R. giugno 2001, n. 380 e smi, all'art. 4, comma 1-sexies)

### ALLEGATO ENERGETICO

Deliberazione CC. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Assessore all'Urbanistica  
Dott. Mario Colantonio

Gruppo di lavoro  
Arch. Silvana Marrocco  
Ing. Patrizia Di Profio  
Geom. Roberto Caruso  
Arch. M. Concetta Maiorino  
Arch. Francesco Girasole – tirocinante  
Facoltà di Architettura  
Università La Sapienza Roma  
Master di 2° livello

## INDICE

Art. 01	Normativa di riferimento
Art. 02	Finalità
Art. 03	Ambito di applicazione

### SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: MISURE OBBLIGATORIE

Art. 04	Orientamento degli edifici
Art. 05	Controllo della radiazione solare
Art. 06	Isolamento termico e prestazione dei serramenti
Art. 07	Inerzia termica
Art. 08	Isolamento acustico
Art. 09	Involucro edilizio
Art. 10	Ventilazione naturale e meccanizzata
Art. 11	Riduzione del consumo di acqua potabile
Art. 12	Recupero delle acque piovane

### SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: MISURE FACOLTATIVE

Art. 13	Materiali
Art. 14	Sistemi solari passivi
Art. 15	Coperture verdi
Art. 16	Inquinamento elettromagnetico interno

### EFFICIENZA ENERGETICA ED IMPIANTI

Art. 17	Fonti di energia rinnovabili
Art. 18	Fonti di calore rinnovabili
Art. 19	Impianti termici ad alto rendimento
Art. 20	Impianti di riscaldamento a bassa temperatura
Art. 21	Impianti di illuminazione
Art. 22	Sicurezza degli impianti

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED INCENTIVI

Art. 23	Certificazione energetica
Art. 24	Modalità di presentazione delle autocertificazioni

**Art. 1 – Normativa di riferimento**

LEGGE REGIONALE 15 ottobre 2012, n.49 modificata con LEGGE REGIONALE 18 dicembre 2012, n.62 Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n.70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106 e modificata dall'articolo 85 della LR 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004".

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE.

**Art. 2 – Finalità**

Il presente Regolamento definisce i requisiti necessari alle forme di incentivazione di natura volumetrica sottoposte alla procedura di certificazione energetico – ambientale degli edifici, secondo quanto prescritto dalla normativa nazionale vigente. Sono promosse le pratiche, gli strumenti e le tecnologie relative alla bioedilizia e all'efficienza energetica, al fine di progettare e realizzare interventi secondo criteri di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibili. Sono definiti interventi di bioedilizia sostenibile, gli interventi che rispettano i seguenti requisiti:

- minimizzano i consumi di energie e delle risorse ambientali in generale, favorendo il contenimento degli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- favoriscono l'utilizzo di fonti di energie rinnovabili;
- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costo contenuto con riferimento al ciclo di vita dell'edificio;
- utilizzino materiali riciclati e/o riciclabili, a basso contenuto di energia e gas serra inglobati e preferibilmente di provenienza locale;
- rispettino il benessere e la salute degli abitanti;
- tutelano l'identità storica dei centri urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici e al loro inserimento nel paesaggio.

**Art. 3 – Ambito di applicazione**

Le misure e le modalità descritte nel presente Allegato Energetico sono da applicarsi nei casi di edifici di nuova costruzione ed edifici esistenti, edifici oggetto di ristrutturazione edilizia di Superficie Utile Lorda superiore a 1.000 m<sup>2</sup>, interventi di ristrutturazione con Superficie Utile Lorda fino a 1.000 m<sup>2</sup> o su porzioni di edifici con Superficie Utile Lorda superiore a 1.000 m<sup>2</sup>, ed interventi di ampliamenti volumetrici o sopraelevazioni di edifici esistenti. Le misure e le modalità descritte si applicano, inoltre, per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o sostituzioni di impianti termici o generatori di calore in edifici esistenti.

Gli interventi che prevedano la sola installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m e di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività (DIA). In tal caso, fatti salvi i casi in cui gli immobili ricadano nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, anche sulla base di quanto definito ai sensi del Decreto Legislativo 30/05/2008 n. 115, art. 11

Sono esclusi dall'applicazione delle misure obbligatorie presenti nel presente Allegato Energetico i casi di immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1 lettere b) e c), del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 422 e quelli individuati come tali nel Piano Regolatore, qualora il rispetto delle prescrizioni implicasse un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici. Sono inoltre esclusi i fabbricati residenziali isolati con Superficie Utile Lorda inferiore ai 50 m<sup>2</sup> e tutti gli edifici e le singole unità immobiliari non riscaldati.

## **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: MISURE OBBLIGATORIE**

### **Art. 4 – Orientamento degli edifici**

L'orientamento geografico delle pareti dell'edificio influisce in maniera significativa sulla possibilità di sfruttare favorevolmente gli apporti energetici naturali e sul comfort interno degli edifici.

Per gli edifici di nuova costruzione si consiglia, in riferimento al sistema geografico l'adozione dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice geografica Est-Ovest, entro una tolleranza di  $\pm 45^\circ$ .

Per gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione totale è opportuno distribuire i vani interni allo scopo di favorire il benessere abitativo degli occupanti e contribuire al miglioramento del microclima interno, disponendo gli ambienti nei quali si svolgono le attività principali a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest (cucina, soggiorno, sala da pranzo), opportunamente schermati dalla radiazione solare eccessiva (come illustrato all'articolo XX). Si consiglia altresì di disporre gli spazi con minori esigenze di riscaldamento e di illuminazione lungo il fronte Nord.

Per garantire il miglior sfruttamento possibile degli apporti energetici passivi e dell'illuminazione naturale, è opportuno studiare e garantire l'assenza di ombreggiamento delle facciate, minimizzando la presenza di ombre portate da edifici circostanti, alberature sempreverdi ad alto fusto e dalla conformazione orografica del terreno.

### **Art. 5 – Controllo della radiazione solare**

Fermo restando il rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene in merito ai requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace, per garantire un efficace controllo della radiazione solare nella stagione estiva, senza limitarne il passaggio nella stagione invernale. Nello specifico, i sistemi ombreggianti, fissi o mobili, installati sulle superfici trasparenti devono essere applicati all'esterno del serramento e devono essere dimensionati secondo quanto indicato:

- l'area soleggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore indicate sopra.

- l'area ombreggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 11, 13, 15 e 17 del 21 giugno (ora solare).

I requisiti di schermatura della radiazione solare possono essere rispettati anche con superfici vetrate a controllo solare (vetri selettivi) o dispositivi architettonici fissi, quali aggetti, balconi, terrazzi. L'ombreggiamento delle superfici trasparenti (e dell'involucro, più in generale) può essere raggiunto anche tramite l'utilizzo di sistemi di ombreggiamento realizzati da essenze arboree a foglia caduca sul fronte sud e ovest degli edifici, a patto che il cono d'ombra della vegetazione copra in modo efficace le superfici trasparenti.

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

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

#### **Art. 6 – Isolamento termico e prestazione dei serramenti**

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore, sono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro, da rispettarsi obbligatoriamente per interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, di ristrutturazione e di ristrutturazione totale (anche tramite demolizione e ricostruzione). I valori di trasmittanza seguenti dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura salvo impedimenti di natura tecnica (ad esempio "cappotti" interni). Nel caso di pareti opache che presentino aree a ridotto spessore (sottofinestre ecc.) devono essere comunque rispettati i valori di trasmittanza seguenti con la superficie totale di calcolo. Nel caso la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (sottotetto, mansarda ecc.) la copertura deve essere di tipo ventilato o equivalente e rispettare i valori di trasmittanza seguenti.

I sotto indicati indici massimi per la trasmittanza termica U sono desunti dal DPR 2 aprile 2009, n.59 e dal DM 26 gennaio 2010.

Chieti (Zona Climatica D)	1556 Gradi Giorno
Strutture opache verticali esterne	<b>0,29 W/m<sup>2</sup>K</b>
Coperture (piane e a falde)	<b>0,26 W/m<sup>2</sup>K</b>
Pavimenti (verso locali non climatizzati o verso l'esterno)	<b>0,34 W/m<sup>2</sup>K</b>
Pareti e solette confinanti con altra unità e spazi non riscaldati	<b>0,70 W/m<sup>2</sup>K</b>
Chiusure trasparenti comprensive di infissi (anche apribili)	<b>2,00 W/m<sup>2</sup>K</b>

Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE. In ogni caso e in assenza delle predette marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica vigente (Uni 10351, Uni 10355, Uni En 1745 e per il metodo di calcolo Uni En Iso 6946).

**Art. 7 – Inerzia termica**

Per una corretta previsione del regime variabile di un edificio è necessario garantire, oltre alla trasmittanza, anche l'adeguata inerzia termica dell'involucro edilizio. Alla capacità di accumulare calore in maniera lenta sono associati due importanti effetti:

- Smorzamento (o attenuazione), ovvero la riduzione del rapporto tra l'ampiezza dell'oscillazione della temperatura interna e l'ampiezza dell'oscillazione della temperatura esterna;
- Sfasamento (del'onda termica), ovvero l'aumento dell'intervallo di tempo con cui le variazioni di temperatura esterna si manifestano all'interno dell'edificio.

A tale scopo è obbligatorio il rispetto di almeno una delle seguenti verifiche, come desunto dal DPR 2 aprile 2009, n.59, relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est:

- Che il valore della massa superficiale  $M_s$  sia superiore a  $230 \text{ Kg/m}^2$
- Che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica (YIE) sia inferiore a  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$

Relativamente alle a tutte le pareti opache orizzontali ed inclinate è obbligatorio il rispetto della seguente verifica:

- Che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica (YIE) sia inferiore a  $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$

Si ricorda che la trasmittanza termica periodica YIE è il parametro che valuta la capacità di un elemento strutturale opaco è definita secondo quanto espresso dalla norma UNI EN ISO 13786:2008.

**Art. 8 – Isolamento acustico**

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, di ristrutturazione e di ristrutturazione totale (anche tramite demolizione e ricostruzione) devono essere rispettati i limiti acustici indicati dal D.P.C.M. 05/12/1997.

Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi. La documentazione di valutazione impatto acustico (VIAC) deve essere resa con le modalità previste dal D.P.R. n.45 del 28 dicembre 2000, sottoscritta da un tecnico competente rispettando i principi del D.G.R. n.770 del 14 novembre 2011 e della L.R. n.23 del 17 luglio 2007 "Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e nell'ambiente abitativo" e nel rispetto delle prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

**Art. 9 – Involucro edilizio**

Al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento termico ed acustico dell'involucro edilizio negli edifici di nuova costruzione, gli elementi di chiusura verticali ed orizzontali (si consigliano coperture e facciate ventilate) dallo spessore superiore ai 30 cm non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e delle superfici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo, rispettivamente, di 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per gli elementi orizzontali intermedi. Tale misura si adotta solo negli interventi dove il maggior spessore degli elementi di chiusura comporti una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto e calcolato secondo il D. Lgs n.192 del 19 agosto 2005. Nel rispetto dei limiti sopra indicati, è permesso derogare in

merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici in accordo con l'art. 11 del D.Lgs n.115 del 30 maggio 2008.

Negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura (si consigliano coperture e facciate ventilate) necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Lgs n.192 del 19 agosto 2005, è permesso derogare in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore degli elementi verticali esterni, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

#### **Art. 10 – Ventilazione naturale e meccanizzata**

Il progettista dovrà dichiarare tutti i valori di portata di ventilazione dei vari ambienti, specificando, qualora necessario, la presenza di un sistema di ventilazione meccanizzata. Le indicazioni sulle portate sono desunte dal D. Lgs n.311 del 26 dicembre 2006, con particolare riferimento agli allegati E ed I.

Si consiglia l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica controllata che garantisca un ricambio medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per edifici residenziali, preferibilmente associato ad un dispositivo di recupero del calore. Si rimanda alla normativa UNI 10339 per il calcolo delle portate e dei ricambi d'aria relativi ad edifici non-residenziali.

#### **Art. 11 – Riduzione del consumo di acqua potabile**

Sono da prevedere, per interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, di ristrutturazione e di ristrutturazione totale, dispositivi e strumenti atti a garantire la riduzione dei consumi di acqua potabile, nel rispetto del valore di consumo stimato come 250 l/giorno/abitante. È obbligatoria la contabilizzazione separata delle acque potabili (contatori singoli) e si consigliano, a titolo esemplificativo, riduttori e miscelatori di flusso, dispositivi di scarico a regolazione del volume d'acqua e sistemi di controllo a tempo (edifici pubblici).

#### **Art. 12 – Recupero delle acque piovane**

Gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione totale, dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili quali l'irrigazione, la pulizia dei cortili, il rifornimento delle cassette a servizio dei W.C. ed altri usi tecnologici, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. Il volume della vasca di accumulo sarà opportunamente dimensionato in funzione del volume di acqua captabile, del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata e del periodo di secca. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico non dovrà essere collegato alla normale rete idrica e dovrà essere utilizzato esclusivamente per gli usi prescritti dalla normativa vigente in materia di igiene e salute pubblica.

**Art. 13 –Materiali**

I materiali ecocompatibili rivestono un ruolo di grande importanza nella progettazione ecosostenibile e nella tutela e nel risparmio delle risorse naturali. Con il presente regolamento si vuole promuovere l'utilizzo di materiali ecocompatibili, rispettosi della salute dell'uomo e dell'ambiente e che provengano da materie prime rinnovabili ed atti al riciclo o al riuso al termine del loro ciclo di vita.

Le seguenti misure sono da ritenersi obbligatorie:

- Devono essere utilizzati materiali che non rilascino gas pericoli e inquinanti e che non contaminino il suolo tramite l'evacuazione di acque ed altri residui (liquidi o solidi) dovuti alla formazione di condensa e/o ad un elevato tasso di umidità dell'aria.
- Non devono essere utilizzati materiali soggetti a processi di decadimento radioattivo (radioattività) nocivi per l'uomo o l'ambiente.
- I locali con pavimento e/o pareti contro terra devono essere isolati dal terreno da vespaio ventilato naturalmente o intercapedine, in modo da prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas risalenti dal sottosuolo. È inoltre consigliata la posa sopra il vespaio di una guaina impermeabile al gas radon, e di sigillare le vie di penetrazione verticale in corrispondenza di scarichi, intercapedini, ecc.

Per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità sopra citati, è preferibile l'adozione delle seguenti misure:

- Utilizzo di materiali tradizionali e di produzione locale, al fine di limitare i costi ambientali legato al trasporto degli stessi.
- Utilizzo di materiali recuperati e riciclabili e, in particolare per gli interventi di nuova costruzione, materiali recuperati tramite demolizioni selettive (soprattutto in sito).
- Utilizzo di materiali prodotti in maniera sostenibile, con un basso contenuto di energia inglobata (energia grigia) e di gas serra inglobati.
- Utilizzo di materiali naturali, in particolare per la coibentazione termica ed acustica degli edifici. Sono particolarmente indicati materiali ottenuti da fibre di cellulosa, di legno (anche mineralizzato), di sughero e di altre fibre vegetali o di altra natura purché esenti da prodotti di sintesi chimica.
- Utilizzo di materiali altamente traspiranti, purché non siano specificamente destinati ad impermeabilizzazione.

**Art. 14 –Sistemi solari passivi**

Per sistemi solari passivi si intendono quelli in grado di controllare le dinamiche di scambi termici tra esterno ed interno dell'edificio con il solo ausilio della radiazione solare e dell'insieme di tecnologie e di dispositivi edilizi, integrati all'edificio stesso, che fungono da elementi di captazione ed accumulo di calore. Si vuole promuovere l'utilizzo di tali dispositivi negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione parziale o totale (qualora questi non presentino caratteri di incongruità con il contesto, specie se storico), principalmente come contributo per il soddisfacimento dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale.

Per la corretta integrazione di serre e verande solari, queste non devono essere climatizzate e devono disposte sul fronte Sud (con una tolleranza di  $\pm 20^\circ$ ). La superficie vetrata delle serre deve essere superiore al 70% della superficie totale e la profondità massima consigliata è di 2,5 metri. Onde evitare il surriscaldamento degli ambienti e un conseguente apporto indesiderato durante la stagione calda, è necessario predisporre la possibilità di apertura di almeno il 50% della superficie totale della serra e l'utilizzo di opportune schermature esterne, preferibilmente mobili.

Sono inoltre consigliati sistemi solari passivi integrati negli elementi di chiusura verticali ed orizzontali, quali muri di Trombe, sistemi Barra-Costantini, coperture "roof-pond", pareti e coperture d'accumulo.

#### **Art. 15 –Coperture verdi**

Per gli edifici a copertura piana posti fuori dal perimetro del centro storico, e per quegli edifici all'interno del centro storico che presentino caratteri di incongruità con il contesto, si consiglia l'utilizzo di un sistema a tetto verde. Questa soluzione permette uno sfasamento dell'onda termica estiva, con conseguente raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti. L'intervento deve interessare la copertura nella sua interezza al lordo degli elementi architettonici eventualmente presenti (terrazzini, abbaini, raso falda, ecc.). Per la scelta della tipologia di tetto verde, sia questa estensiva (spessore di terreno per le piantumazioni compreso tra 8 e 15 cm) o intensiva (spessore di terreno per le piantumazioni compreso tra 20 e 150 cm) si rimanda alla normativa UNI 12235.

È altresì opportuno utilizzare altri sistemi di ombreggiamento o di materiali con alti valori di albedo (ghiaia calcarea) al fine di proteggere coperture piane particolarmente esposte alle radiazioni solari.

#### **Art. 16 –Inquinamento elettromagnetico interno**

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

### **EFFICIENZA ENERGETICA ED IMPIANTI**

#### **Art. 17 –Fonti di energia rinnovabili**

In conformità al D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31/05/2012 al 31/12/2013;
- il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
- il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 01/01/2017.

L'obbligo sopra indicato non può essere assolto 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. L'obbligo non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

In conformità al D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., 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:

$$P = S/K$$

391

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 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.

In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Per gli edifici pubblici gli obblighi sono incrementati del 10%.

Nelle zone A del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 le soglie percentuali sopra riportate sono ridotte del 50 per cento.

Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di sopra esposti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In tale caso, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (1192) nel rispetto della seguente formula:

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{effettiva}}{P_{effettiva}} + \frac{\%_{obbligato}}{P_{obbligato}}}{4} \right]$$

Dove:

- $P_{obbligato}$  è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta tramite fonti rinnovabili;
- $P_{effettiva}$  è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- $P_{obbligato}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati;
- $P_{effettiva}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

**Art. 18 –Fonti di calore rinnovabili**

In aggiunta agli impianti di solare termico, le cui disposizioni sono contenute all'interno della Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6, si segnalano altre fonti di calore e/o energia elettrica per il soddisfacimento del fabbisogno legato alla climatizzazione:

- Generatori di calore alimentati da biomassa aventi rendimento utile nominale minimo conforme alla classe 3 di cui alla UNI - EN 303 – 5, nel rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs n.152/2006 circa emissioni biomasse combustibili;
- Pompe di calore abbinata a sonde geotermiche (scambiatore di calore) atte a sfruttare l'energia geotermica del suolo.

**Art. 19 –Impianti termici ad alto rendimento**

Per interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, di ristrutturazione e di ristrutturazione totale (anche tramite demolizione e ricostruzione) o di completo rifacimento dei sistemi di emissione, distribuzione e generazione del calore, l'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento dovrà rispettare il seguente valore, nel rispetto del D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192:

$$\eta_g \geq (75 + 3 \log P_n) \%$$

Dove  $\log P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore e dei generatori di calore al servizio del singolo impianto termico, espressa in KW. Per valori di  $P_n$  superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica, e la soglia minima per il rendimento globale medio stagionale è pari a 84%. La disposizione del presente articolo non si applica in caso di allacciamento alla rete del Teleriscaldamento.

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti e di rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

**Art. 20 –Impianti di riscaldamento a bassa temperatura**

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (preferibilmente inferiore a 40°C) tramite pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare.

**Art. 21 –Impianti di illuminazione**

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario

fare riferimento alla normativa vigente. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

#### **Art. 22 – Sicurezza degli impianti**

Le misure e modalità descritte in merito di impianti per il riscaldamento, la climatizzazione, il condizionamento, gli impianti idrici e sanitari e gli impianti per l'illuminazione di cui al presente Allegato Energetico sono comunque sottoposte alle verifiche in materia di sicurezza secondo quanto prescritto dal D.M. n.37 del 22 gennaio 2008. Rientrano nell'ambito d'applicazione del D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 anche gli impianti di autoproduzione di energia elettrica con potenza fino a 20 kW, ovvero impianti utilizzati direttamente (parzialmente o totalmente) dall'autoproduttore.

La sopra citata legislazione sancisce l'obbligo della progettazione da parte di un tecnico regolarmente iscritto all'albo professionale per impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, per tutte le utenze residenziali aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o per utenze domestiche superiore a 400 m<sup>2</sup> e per tutte le utenze non-residenziali alimentate a tensione superiore a 1000V, o in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o qualora la superficie superi i 200 m<sup>2</sup>. Lo stesso obbligo è da applicarsi per gli impianti di riscaldamento, di climatizzazione e di condizionamento aventi potenzialità frigorifera superiore a 40000 frigororie/h.

Il progetto e la realizzazione degli impianti devono essere eseguiti secondo la regola d'arte, secondo la vigente normativa e le norme UNI. Ultimati i lavori, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED INCENTIVI**

#### **Art. 23 – Certificazione energetica**

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico, di ristrutturazione parziale e totale (anche tramite demolizione e ricostruzione) e nel caso di compravendita di edifici esistenti, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) costituisce documento necessario per ottenere il rilascio del relativo titolo edificatorio o d'agibilità. Le procedure di calcolo e di rilascio legate all'Attestato di Prestazione Energetica devono essere conformi alla relativa legislazione nazionale e sono sinteticamente riportate di seguito, a titolo esemplificativo.

La prestazione energetica degli edifici è posta come somma delle prestazioni energetiche per la climatizzazione invernale, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, per la climatizzazione estiva per l'illuminazione artificiale (quest'ultima obbligatoria solo per gli edifici terziari). In questa fase si considerano solamente gli indici di prestazione di energia primaria per la climatizzazione invernale e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari. Per la climatizzazione estiva è prevista una valutazione qualitativa delle caratteristiche dell'involucro edilizio volte a contenere il fabbisogno energetico per l'erogazione del predetto servizio.

$$EP_{gl} = EPI + EP_{acs} + EPE + EPI_{ill}$$

dove:

EPI e l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale

EP<sub>acs</sub> e l'indice di prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria

EPE e l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva

EPI<sub>ill</sub> e l'indice di prestazione energetica per l'illuminazione artificiale

$$EPgl = EPI + EPacs$$

Esprime infine l'indice di prestazione energetica globale (EPgl).

Come già espresso, per la valutazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva è prevista una valutazione qualitativa in osservanza del DPR 2 aprile 2009, n.59, il quale stabilisce i seguenti valori massimi in funzione delle destinazioni d'uso degli edifici e delle diverse zone climatiche:

Zona Climatica D

Edifici residenziali

Epe max = 30 kWh/m<sup>2</sup> anno

Edifici non-residenziali

Epe max = 10 kWh/m<sup>3</sup>

Le classi energetiche sono così definite: CLASSE A+, CLASSE A, CLASSE B, CLASSE C, CLASSE D, CLASSE E, CLASSE F, CLASSE G.

Le procedure di calcolo per il conseguimento della certificazione ammesse recepiscono le normative nazionali vigenti, nella fattispecie il DM 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e del DPR 2 aprile 2009, n.59, a cui si rimanda per maggiori approfondimenti. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. dovrà richiedere la Certificazione Energetica ad un tecnico certificatore abilitato al rilascio dell'A.P.E., che opererà in conformità alle procedure di calcolo delle norme UNI/TS 11300, come previsto dalle normative nazionali vigenti.

Si ricorda che Per le richieste di PdC o DIA che siano state presentate successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgvo n. 192/05 e s.m.i. e quindi dopo il 02.02.2007 l'Attestato di Certificazione Energetica è obbligatorio per i seguenti interventi: nuove costruzioni, ristrutturazioni totale di edifici con superficie utile superiore ai 1000 mq, demolizione e ricostruzione di edifici con superficie utile superiore ai 1000 mq.

#### **Art. 24 – Modalità di presentazione delle autocertificazioni**

Il rispetto delle misure obbligatorie e le eventuali richieste d'accesso agli incentivi previsti dalle norme in vigore devono essere presentati contestualmente alla richiesta di Permesso a Costruire o ad altra forma di autorizzazione prevista per l'esecuzione dei lavori.

In conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle norme tecniche di attuazione, al momento della presentazione dell'istanza, il progettista dovrà presentare la documentazione inerente la Classificazione Energetica sottoscritta da soggetti abilitati, appositi elaborati grafici e relazione tecnica attestanti la rispondenza del progetto ai requisiti obbligatori e a quelli necessari per avvalersi degli incentivi volumetrici o fiscali.

All'ultimazione dei lavori, il Direttore dei Lavori dovrà garantire la rispondenza delle opere eseguite, documentando, tramite autodichiarazione, la conformità delle opere alle misure obbligatorie sopra citate e alle misure necessarie al raggiungimento degli incentivi.

Alla richiesta di Permesso a Costruire o di un'altra forma di autorizzazione prevista per l'esecuzione dei lavori, è obbligatorio allegare la documentazione attestante il rispetto delle misure obbligatorie previste dal D. Lgs n.28 del 3 marzo 2011. Tale documentazione, presentata in duplice copia, è consta di relazione tecnica che illustri l'impiego di energia elettrica da fonti rinnovabili nella misura minima del 30% e l'impiego di fonti rinnovabili per l'integrazione dei consumi di acqua calda sanitaria nella misura minima del 50% e dello schema di calcolo adottato per la Classificazione Energetica di cui all'allegato 3 del D. Lgs n.28 del 3 marzo 2011 o di altro modalità conforme alle procedure di calcolo di cui alle norme UNI TS 11300 e alle sopra vigenti normative europee. All'ultimazione dei lavori dovrà essere consegnata in duplice copia un'autocertificazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori e attestante che le opere realizzate siano conformi al raggiungimento degli obiettivi minimi prescritti dal D. Lgs n.28 del 3 marzo 2011 sopra riportati. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra rende difformi le opere realizzate.

Firmati all'originale

**Il Presidente**  
f.to Aceto

**Il Segretario Generale**  
f.to Labbadia

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 gg. consecutivi: dal 19 giugno al 3 luglio 2018.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Chieti, 19 giugno 2018



**Il Segretario Generale**  
**Avv. Celestina Labbadia**