Milano
Comune di Milano

# RE
# Regolamento Edilizio

| | | | |
|---|---|---|---|
| RE | Regolamento Edilizio | Adozione:<br>Approvazione:<br>Pubblicazione: | Deliberazione n. 9 - Seduta Consiliare del 14.4.2014<br>Deliberazione n. 27 - Seduta Consiliare del 2.10.2014<br>BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 48 del 26.11.2014 |

Testo modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, del parere dell'ASL e dell'accoglimento delle proposte di modifica presentate in C.C.
Testo aggiornato con Deliberazione di Giunta n. 2542 del 29 dicembre 2015 e Determinazione Dirigenziale n. 8 del 3 febbraio 2016

# INDICE

**PARTE PRIMA – NORME GENERALI ..... 9**

**TITOLO I _ Disposizioni generali ..... 9**
*Art.1 AMBITO DI APPLICAZIONE* ..... 9
*Art.2 PUBBLICITA', TRASPARENZA ED ECONOMICITA'* ..... 9
*Art.3 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO* ..... 10
*Art.4 OSSERVATORIO EDILIZIO CITTADINO* ..... 10

**TITOLO II _ Qualità dell'abitato ..... 11**
*Art.5 AMBIENTE URBANO* ..... 11
*Art.6 ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI* ..... 11
*Art.7 PROGETTAZIONE UNIVERSALE – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE* 11
*Art.8 CONCORSI DI PROGETTAZIONE* ..... 12
*Art.9* EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEI CORTILI (Specifica in attuazione agli artt. 13, 15 e 17 delle NdA del PdR) ..... 13
*Art.10 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO* ..... 13
*Art.11 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI* ..... 14
*Art.12 RECUPERO URBANO E SICUREZZA PUBBLICA - Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso* ..... 15
*Art.13 SALE DA GIOCO E INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO - SALE SCOMMESSE* ..... 16

**PARTE SECONDA – NORME PROCEDURALI ..... 18**

**TITOLO I _ Sportello Unico per l'Edilizia e organizzazione ..... 18**
*Art.14 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA - Soggetti competenti per i procedimenti* ..... 18
*Art.15 AVVIO DEL PROCEDIMENTO* ..... 18
*Art.16 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* ..... 19
*Art.17 RESPONSABILE DEL SERVIZIO* ..... 20
*Art.18 CONFERENZA DEI SERVIZI* ..... 20
*Art.19 RICHIESTA DEI POTERI SOSTITUTIVI* ..... 21
*Art.20 CONSIGLI DI ZONA E EDILIZIA DI INTERESSE ZONALE* ..... 21
*Art.21 NORMA TRANSITORIA PER L'ADEGUAMENTO ORGANIZZATIVO* ..... 21

**TITOLO II _ Le procedure ..... 22**
CAPO I – INTERVENTI E TITOLI ..... 22
*Art.22 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI* ..... 22
*Art.23 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI* ..... 22
*Art.24 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA* ..... 23
*Art.25 COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (C.I.A.L.)* ..... 23
*Art.26 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)* ..... 23
*Art.27 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)* ..... 23
*Art.28 PERMESSO DI COSTRUIRE* ..... 24
*Art.29 PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (P.A.S.)* ..... 24
*Art.30 DESTINAZIONI D'USO* ..... 25
*Art.31 PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA* ..... 25
*Art.32 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE* ..... 26
CAPO II - MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA ..... 26
*Art.33 MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA* ..... 26
*Art.34 UTILIZZO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI* ..... 28
*Art.35 CONVENZIONAMENTO TIPOLOGICO E PLANIVOLUMETRICO* ..... 28

*Art.36 CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI* ... 28
*Art.37 REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE* ... 29
*Art.38 CONVENZIONAMENTO DELLE FUNZIONI COMMERCIALI* ... 29
*Art.39 PROCEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO* ... 29
*Art.40 ISTRUTTORIA PRELIMINARE FACOLTATIVA* ... 32
CAPO III- MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ... 32
*Art.41 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE* ... 32
*Art.42 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE* ... 33
*Art.43 ATTO RICOGNITIVO DELLA DENSITA' EDILIZIA E VINCOLO DI ASSERVIMENTO* ... 33
*Art.44 CERTIFICATO URBANISTICO* ... 34
*Art.45 INTERVENTI URGENTI* ... 34
*Art.46 INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA E DI ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO* ... 34
*Art.47 FASCICOLO DEL FABBRICATO* ... 36

**TITOLO III _ Tutela paesaggistica** ... **37**
CAPO I – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO ... 37
*Art.48 COMPETENZE* ... 37
*Art.49 COMPOSIZIONE* ... 37
*Art.50 DURATA* ... 38
*Art.51 FUNZIONAMENTO* ... 38
*Art.52 REGOLAMENTO INTERNO* ... 39
CAPO II – NORME PROCEDURALI ... 40
*Art.53 AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI* ... 40
*Art.54 GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITA' PAESAGGISTICA* ... 40
*Art.55 ESAME PRELIMINARE FACOLTATIVO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO* 40

**PARTE TERZA – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ... 41**

**TITOLO I _ L'esecuzione degli interventi** ... **41**
*Art.56 INIZIO DEI LAVORI* ... 41
*Art.57 ULTIMAZIONE DEI LAVORI* ... 41
*Art.58 ALLEGATI ALLE DICHIARAZIONI DI INIZIO E FINE LAVORI* ... 41
*Art.59 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI* ... 42
*Art.60 RECINZIONI PROVVISORIE* ... 43
*Art.61 STRUTTURE PROVVISIONALI* ... 43
*Art.62 REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI* ... 44
*Art.63 DEMOLIZIONI* ... 45
*Art.64 OPERAZIONI DI SCAVO* ... 45
*Art.65 GESTIONE DEL MATERIALE PROVENIENTE DALLO SCAVO* ... 45
*Art.66 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI* ... 45
*Art.67 ORDIGNI BELLICI* ... 46
*Art.68 MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZIO PUBBLICO E SUOLO PUBBLICO* ... 46
*Art.69 INTERRELAZIONI CON AREE VERDI E VIABILITA'* ... 46

**TITOLO II _ Agibilità** ... **47**
*Art.70 AGIBILITA' E AGIBILITA' PARZIALE* ... 47

**TITOLO III _ Varianti e interventi non ultimati** ... **49**
*Art.71 TOLLERANZE DI CANTIERE* ... 49
*Art.72 VARIANTI* ... 49
*Art.73 INTERVENTI NON ULTIMATI* ... 50

## PARTE QUARTA – OGGETTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ..... 51

**TITOLO I - Regole generali degli interventi ..... 51**
CAPO I – NORME PRELIMINARI ..... 51
*Art.74 S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)* ..... 51
*Art.75 TUTELA AMBIENTALE* ..... 52
*Art.76 SUPERFICIE FILTRANTE E SALVAGUARDIA DEL SUOLO NON EDIFICATO* ..... 52
*Art.77 PROGETTAZIONE UNIVERSALE: ACCESSIBILITA', VISITABILITA', ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI – BARRIERE ARCHITETTONICHE* ..... 53
CAPO II – CONNESSIONE DEGLI EDIFICI CON L'ABITATO ..... 54
*Art.78 ATTREZZATURE PER INDICAZIONI ED ALTRI APPARECCHI* ..... 54
*Art.79 NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI E NUMERAZIONE INTERNA* ..... 54
*Art.80 MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO* ..... 55
*Art.81 ACCESSO ALLA RETE VIARIA* ..... 56
*Art.82 NUOVI PASSI CARRABILI* ..... 56
*Art.83 ACCESSI AI PARCHEGGI* ..... 57
*Art.84 ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE* ..... 58

**TITOLO II _ Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche ..... 58**
CAPO I – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI ..... 59
*Art.85 CAMPO DI APPLICAZIONE* ..... 59
*Art.86 DISTANZE E ALTEZZE* ..... 59
*Art.87 EDIFICAZIONE SUL CONFINE* ..... 60
*Art.88 LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI* ..... 60
*Art.89 SCALE* ..... 61
*Art.90 LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI* ..... 62
*Art.91 VOLUMI TECNICI* ..... 62
*Art.92 AGGETTI SU STRADA, PARAPETTI E DAVANZALI* ..... 62
*Art.93 PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO* ..... 63
*Art.94 SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI* ..... 64
CAPO II – CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ..... 64
*Art.95 ALTEZZE MINIME DEI LOCALI* ..... 64
*Art.96 CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI* ..... 64
*Art.97 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI* ..... 65
*Art.98 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI* ..... 65
*Art.99 SOPPALCHI* ..... 66
CAPO III – QUALITA' DELL'ARIA ..... 66
*Art.100 RISCONTRO D'ARIA* ..... 67
*Art.101 AERAZIONE ATTIVATA: CONDIZIONAMENTO - VENTILAZIONE MECCANICA* ..... 67
*Art.102 AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO* ..... 67
*Art.103 AERAZIONE NATURALE* ..... 67
CAPO IV – REQUISITI ILLUMINOTECNICI ..... 68
*Art.104 ILLUMINAZIONE* ..... 68
*Art.105 REQUISITI DI ILLUMINAZIONE NATURALE E DIRETTA* ..... 68
*Art.106 PARTI TRASPARENTI* ..... 69
CAPO V – AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROTERMICI ..... 69
*Art.107 AERAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI* ..... 70
*Art.108 DOTAZIONE MINIMA DI CANNE* ..... 70
*Art.109 AERAZIONE TRAMITE CORTILI, PATII* ..... 70
*Art.110 CORTI O CORTILI* ..... 70
*Art.111 PATII* ..... 71
*Art.112 CAVEDI* ..... 71
*Art.113 CAVEDI TECNICI O PASSI D'UOMO* ..... 72

**TITOLO III _ Norme speciali ..... 72**

*Art.114 RECUPERO DEI SOTTOTETTI* ... 72
*Art.115 PARCHEGGI* ... 74
*Art.116 MANUFATTI PROVVISORI* ... 75

**TITOLO IV _ Ambiente ed ecosostenibilità ... 76**
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ... 76
*Art.117 PRINCIPI GENERALI* ... 76
CAPO II – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO ... 76
*ART.118 CONTENUTI* ... 76
*Art.119 CLIMA ACUSTICO* ... 76
*Art.120 IMPATTO ACUSTICO* ... 77
*Art.121 MITIGAZIONI ACUSTICHE* ... 77
*Art.122 REQUISITI ACUSTICI PASSIVI* ... 77
CAPO III – SCARICHI ACQUE REFLUE E RIFIUTI ... 78
*Art.123 RETE DI SCARICO DELLE ACQUE REFLUE* ... 78
*Art.124 RACCOLTA E CONFERIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI* ... 78
*Art.125 DEPOSITO E SPAZI PER LA RACCOLTA RIFIUTI* ... 78
CAPO IV- ENERGIA, FONTI RINNOVABILI, ECOSOSTENIBILITA' ... 79
*Art.126 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE* ... 79
Paragrafo I _ LIVELLO MINIMO DI ECOSOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI ... 79
*Art.127 DISPOSIZIONI GENERALI* ... 79
*Art.128 INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO* ... 80
*Art.129 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO OPACO* ... 80
*Art.130 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI* ... 81
*Art.131 SERRE BIOCLIMATICHE E SISTEMI PASSIVI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA* ... 81
*Art.132 IMPIANTI DI PRODUZIONE DEL CALORE* ... 82
*Art.133 PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI NELLA STAGIONE ESTIVA* ... 82
*Art.134 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA* ... 83
*Art.135 FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA* ... 83
*Art.136 EFFICIENZA IMPIANTI ILLUMINAZIONE* ... 83
*Art.137 RIDUZIONE CONSUMI INDIVIDUALI ACQUA POTABILE* ... 84
Paragrafo II _ GLI INCENTIVI ... 85
*Art.138 TIPOLOGIE DI INCENTIVO* ... 85
*Art.139 INCENTIVI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E REQUISITI DI ACCESSO* ... 85
*Art.140 INCENTIVI PER EDIFICI ESISTENTI E REQUISITI DI ACCESSO* ... 87
*Art.141 INCENTIVI PER EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI* ... 90
*Art.142 CONDIZIONI PER L'UTILIZZO E LA CESSIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI* ... 91
*Art.143 SCHEDE REQUISITO* ... 91
*Art.144 CONTROLLI E SANZIONI IN MATERIA DI ECOSOSTENIBILITA'* ... 91
CAPO V – INQUINAMENTO DA RADON ... 92
*Art.145 RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON SULLA SALUTE* ... 92

**PARTE QUINTA – VIGILANZA ... 93**

*Art.146 VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIO-URBANISTICA* ... 93
*Art.147 FUNZIONI DI VIGILANZA* ... 93
*Art.148 SANZIONI CONSEGUENTI A VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO* ... 94
*Art.149 VIGILANZA DEL CANTIERE PER SALUTE E SICUREZZA, NONCHE' REGOLARITA' DEI RAPPORTI DI LAVORO* ... 95
*Art.150 RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI ANTIMAFIA* ... 96

**PARTE SESTA – NORME TRANSITORIE E FINALI ... 97**

*Art.151 NORMA TRANSITORIA* ... 97

**ALLEGATO 1 - SCHEDE ... 98**

**Scheda 1 _ Riduzione dei consumi energetici globali dell'edificio ..... 98**

**Scheda 2 _ Inerzia termica e efficienza estiva dell'involucro ..... 101**

**Scheda 3 _ Rinnovabili elettriche ..... 102**

**Scheda 4 _ Ventilazione meccanica degli ambienti ..... 103**

**Scheda 5 _ Spazi verdi e superfici esterne ..... 104**

**Scheda 6 _ Tetti verdi ..... 105**

**Scheda 7 _ Uso di materiali ecocompatibili ..... 106**

**Scheda 8 _ Efficienza energetica dell'involucro ..... 107**

**Scheda 9 _ Efficienza degli impianti e rinnovabili termiche ..... 110**

**Scheda 10 _ Climatizzazione estiva, sistemi per la climatizzazione ..... 111**

**ALLEGATO 2 - DISCIPLINA PER LE RETI INTERNE DI FOGNATURA DEI FABBRICATI ED IL LORO SCARICO FINALE ..... 113**

CAPO I _ RETI INTERNE ..... 113
*Art.1 RETI INTERNE _ TIPI DI SCARICO.* ..... 113
*Art.2 RETI INTERNE _ DEFINIZIONI* ..... 113
*Art.3 RETI INTERNE _ PRESCRIZIONI* ..... 113
*Art.4 RETI INTERNE _ PROGETTO COLLAUDO GESTIONE* ..... 115
CAPO II _ SCARICHI ..... 115
*Art.5 ZONE SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA* ..... 115
*Art.6 VIE PRIVATE* ..... 116
*Art.7 ZONE NON SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA* ..... 116
*Art.8 DIVIETI* ..... 116
*Art.9 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA* ..... 116
*Art.10 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO SU SUOLO ED IN CORSO D'ACQUA SUPERFICIALE* ..... 117
CAPO III _ ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA DEGLI STABILI PRIVATI ..... 117
*Art.11 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI TECNICHE* ..... 117
*Art.12 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: REALIZZAZIONE* ..... 117
*Art.13 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: OBBLIGHI PER I PROPRIETARI* 118
*Art.14 RIMANDI* ..... 118
*Art.15 NORMA DI PREVALENZA* ..... 118

**GLOSSARIO ..... 119**

Milano
Comune di Milano

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Sportello Unico per l'Edilizia

# PARTE PRIMA – NORME GENERALI

## TITOLO I _ Disposizioni generali

### *Art.1 AMBITO DI APPLICAZIONE*

1. Il presente Regolamento è approvato in forza degli Articoli 28 e 29 della legge regionale n. 12/2005.
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.
3. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.
5. In caso di contrasto, le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento prevalgono sul Regolamento Locale di Igiene del Comune di Milano.

### *Art.2 PUBBLICITA', TRASPARENZA ED ECONOMICITA'*

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, il Comune di Milano ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedimentali disciplinate dal presente Regolamento.
2. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.
3. Il Comune di Milano ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.
4. L'Amministrazione Comunale pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet:
    - la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
    - l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
    - le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
    - l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
    - l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
    - i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
    - l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.

### *Art.3 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO*

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

### *Art.4 OSSERVATORIO EDILIZIO CITTADINO*

1. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione del Regolamento Edilizio, nonché per proporre soluzioni innovative, anche di ordine organizzativo e procedurale, è istituito l'Osservatorio Edilizio Cittadino.
2. L'Osservatorio, nominato dalla Giunta Comunale per un periodo di tre anni, è composto da un Dirigente delle Unità Organizzative competenti in materia edilizia e urbanistica e da esperti nelle seguenti materie:
    - legislazione edilizia ed urbanistica;
    - progettazione architettonica;
    - sostenibilità ambientale;
    - tecnica e tecnologia delle costruzioni;
    - tutela del paesaggio;
    - disabilità.

   Detti esperti - che potranno possedere competenze anche per più di una delle suddette materie - sono scelti all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali. Il loro nominativo è pubblicato sul sito web del Comune.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta alla Giunta, ai Consigli di Zona e all'Assessore competente un rapporto sui problemi emersi nell'applicazione del regolamento, presentando eventualmente proposte di modifica e integrazione.
4. I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione Comunale, la Commissione per il Paesaggio, i Consigli di Zona, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria possono segnalare all'Osservatorio i problemi giuridici, procedurali e tecnici di carattere generale inerenti all'applicazione del presente Regolamento.

# TITOLO II _ Qualità dell'abitato

## *Art.5 AMBIENTE URBANO*

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.
3. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune di Milano promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.
4. L'Amministrazione Comunale, secondo le competenze attribuite dalle norme vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione Comunale per il Paesaggio, un esame dei progetti relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

## *Art.6 ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI*

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili, anche attraverso il sistema di premialità ed incentivi di cui all'Articolo 10 delle norme del Piano delle Regole e alle ulteriori disposizioni del Titolo IV, Parte IV del presente Regolamento (Ecosostenibilità).

## *Art.7 PROGETTAZIONE UNIVERSALE – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE*

1. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'Accessibilità.
2. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
3. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla

convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

4. Saranno da favorire tutti gli interventi che migliorano l'Accessibilità delle parti comuni degli edifici condominiali, degli spazi aperti e delle unità immobiliari aperte al pubblico.

### *Art.8 CONCORSI DI PROGETTAZIONE*

1. In adempimento a quanto previsto dall'art. 11.15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, il presente Articolo individua i casi in cui è riconosciuta una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.
2. Sono espressamente esclusi i concorsi ad inviti ed i concorsi in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.
3. La suddetta premialità si applica a tutte le funzioni urbane esclusivamente per gli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione - convenzionati e non - e a tutti i Piani Attuativi, con le seguenti gradualità:

   **Nei Piani Attuativi**

   - 2% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Piano Attuativo;
   - 5% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, in caso di Concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo;

   La premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta qualora il Concorso abbia ricompreso le architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.

   Nel caso non venga attuato il Concorso sul Piano Attuativo la premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta nella misura del 5% e il Concorso deve essere esteso a tutte le opere previste dal Piano Attuativo stesso.

   **Negli interventi diretti convenzionati e non convenzionati**

   - 5% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi. In tal caso tutta la slp dovrà essere oggetto del Concorso che ricomprenderà ogni opera oggetto del successivo titolo edilizio.
4. La premialità per i Concorsi di progettazione potrà essere utilizzata per il raggiungimento dell'indice di utilizzazione massimo previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (in alternativa o in forma composita con le altre modalità di composizione dell'indice); nel caso di interventi che prevedono il recupero integrale della Slp esistente, la premialità dovrà essere oggetto di trasferimento per la quota eccedente l'indice massimo di utilizzazione.
5. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
   - le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
   - le regole urbanistico/edilizie vigenti;
   - il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
   - la scheda - programma del Concorso ("linee guida").

   Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio (cui sarà invitato il rappresentante del Consiglio di Zona) sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune di Milano.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.

8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. Il riconoscimento della premialità è condizionato alla coerenza del progetto presentato con detti fattori qualificanti.
10. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al punto 5 del presente Articolo.

### *Art.9* EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEI CORTILI (Specifica in attuazione agli artt. 13, 15 e 17 delle NdA del PdR)

Ai fini dell'applicazione degli articoli 13, 15, 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, non costituiscono cortili gli spazi pertinenziali all'interno di lotti funzionali che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

a) lotti funzionali che non ospitano funzioni residenziali, che non siano adiacenti a lotti funzionali con presenza di funzioni residenziali;
b) lotti funzionali che confinino per almeno il 60% con spazi pubblici aperti (strade, piazze, parcheggi, verde, ecc.) oggetto, nella loro totalità d'interventi di ristrutturazione urbanistica o interventi di nuova costruzione e/o sostituzione edilizia;
c) lotti funzionali di superficie superiore a 5.000 mq., oggetto, nella loro totalità, di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione e/o sostituzione edilizia il cui assetto planivolumetrico dovrà in ogni caso essere valutato dalla Commissione per il Paesaggio secondo le procedure previste dall'art. 40 del presente Regolamento edilizio.

### *Art.10 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO*

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
   a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
   b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
   c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
   d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia - che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o

urbanistica - e, in conformità ai disposti di legge, al Settore Bonifiche (Servizio Indagini Ambientali), nonché alla Provincia di Milano e, per conoscenza, all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

3bis. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

4. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nel precedente comma 3.
5. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato di cui all'Articolo 47.
6. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

### *Art.11 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI*

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune di Milano (Settore Politiche Ambientali) ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti, tramite la fornitura gratuita dei nidi da parte del Comune di Milano.

6. Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico. Tali certificazioni dovranno poi essere allegate al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio come indicato all'Articolo 47 del presente Regolamento e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati nel par. 7.2.3 delle Norme Tecniche del D.M. 14.01.2008, anche redatta da un altro tecnico abilitato. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

### *Art.12 RECUPERO URBANO E SICUREZZA PUBBLICA - Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso*

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale e ne dà informazione ai Consigli di Zona.
   Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente Articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano manutenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.
4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno riscosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente Articolo è prevista una sanzione commisurata a € 200/mq di consistenza catastale degli immobili.

5bis. I proprietari o i titolari di immobili o aree di cui ai commi precedenti, potranno intervenire su detti immobili o aree per interventi volti alla realizzazione e l'insediamento, ancorché in via temporanea, di destinazioni d'uso e/o funzioni di cui al Catalogo dei Servizi del Piano dei Servizi del PGT Vigente. Fatto salvo il rispetto delle normative in materia ambientale e di sicurezza, gli interventi di cui sopra potranno essere assentiti e realizzati con permesso di costruire convenzionato di cui al presente Regolamento. L'attuazione di tali interventi è subordinata alla normativa del PGT in materia di realizzazione di Servizi Costruiti – Convenzionati o Accreditati.

6. Il Consiglio Comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:
   a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
   b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.
7. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

### *Art.13 SALE DA GIOCO E INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO - SALE SCOMMESSE*

1. In attuazione della L.R. n. 8 del 21/10/2013, per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. La limitazione non si applica all'Ippodromo del Galoppo e del Trotto realizzati e gestiti, in coerenza con l'oggetto sociale della società di gestione, per attività connaturate e tradizionalmente connesse all'esercizio, dietro regolari concessioni, autorizzazioni e licenze, di concorsi pronostici, lotterie e giochi comunque denominati; per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.
2. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

3. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.
4. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita e dell'Ippodromo del Galoppo e del Trotto con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi di cui al secondo periodo del comma 1: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, nei lotti funzionali con presenza di ERS e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
5. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
6. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
7. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

# PARTE SECONDA – NORME PROCEDURALI

## TITOLO I _ Sportello Unico per l'Edilizia e organizzazione

### *Art.14 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA - Soggetti competenti per i procedimenti*

1. L'Amministrazione si compone in strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento che, anche ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
   Lo Sportello Unico per l'Edilizia tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
   Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre Direzioni, Servizi e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli, i convenzionamenti, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Ai fini di quanto sopra e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento dell'attività edilizia si intendono:
   - per Responsabile del Procedimento, il responsabile della specifica unità organizzativa presso la quale è incardinato il procedimento o il funzionario allo scopo nominato;
   - per Responsabile del Servizio, il Dirigente preposto alla direzione dello stesso, cui compete in via generale l'adozione dei titoli abilitativi espressi e la nomina del Responsabile del Procedimento, nonché i poteri sostitutivi nei confronti del Responsabile del Procedimento;
   - per Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il suo Direttore cui competono anche i poteri sostitutivi nei confronti del Responsabile del Servizio e del Responsabile del Procedimento nelle unità prive di Dirigente.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia. Tutte le comunicazioni al soggetto interessato vengono trasmesse esclusivamente dalla struttura competente.
4. Il Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie svolge anche la ricognizione degli aggiornamenti al Regolamento Edilizio indicati dall'Articolo 3 del medesimo.

### *Art.15 AVVIO DEL PROCEDIMENTO*

1. Possono presentare richiesta di titoli abilitativi edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo.
2. La presentazione delle pratiche avviene su supporto cartaceo e, ove previsto dalla legge, per via telematica. In ogni caso, tutta la documentazione annessa, ivi compresi gli elaborati grafici, deve essere fornita anche su supporto digitale, la cui conformità al cartaceo è asseverata dal progettista abilitato. In relazione alle innovazioni organizzative ed informatiche del Settore, potranno essere introdotte nuove modalità di presentazione che saranno immediatamente pubblicate sul sito internet del Comune.
3. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
   - fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
   - fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;

- dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;

4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente di settore.
5. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione depositato presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene allo Sportello Unico.
6. A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché i dati relativi all'unità organizzativa competente per l'istruttoria.

### *Art.16 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO*

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente Regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, anche ai sensi dell'art. 52 dello Statuto Comunale, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione.
2. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale della sua unità organizzativa, deputato all'istruttoria tecnica e amministrativa, deve assicurare la verifica:
   - della regolarità formale e della completezza della documentazione;
   - dei casi di inapplicabilità di CIAL / DIA / SCIA;
   - dell'eventuale necessità di modalità diretta convenzionata, di cui agli Articoli 31 e seguenti del presente Regolamento.
3. Il Responsabile del Procedimento richiede tempestivamente (e comunque nel rispetto dei termini di legge) al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/dichiarazioni/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.
4. In particolare, qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato, il Responsabile del Procedimento comunica al Dirigente la diversa qualificazione normativa. L'interessato potrà chiedere, nella nuova istanza adeguata alla diversa qualificazione, di avvalersi della documentazione e delle autocertificazioni già presentate.
5. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, svolgendo la funzione di indirizzo della attività delle unità organizzative comunali, anche esterne alla struttura competente, che siano coinvolte nel procedimento. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contraddittorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle unità organizzative esterne - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
6. Il Responsabile del Procedimento invia le comunicazioni scritte al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, esamina tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di rigetto di cui all'Articolo 10-bis della legge 241/1990. La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.
8. Il Responsabile del Procedimento deve provvedere tempestivamente a inviare al Settore competente gli atti di densità edilizia, registrati e trascritti, anche nel caso di utilizzo di diritti

edificatori disciplinati dal comma 2 dell'Articolo 34 del presente Regolamento, al fine di annotare gli stessi sul Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

### *Art.17 RESPONSABILE DEL SERVIZIO*

Il Responsabile del Servizio:

- comunica al soggetto legittimato l'irricevibilità o l'inammissibilità dell'istanza/ dichiarazione/segnalazione, indicandone le ragioni;
- diffida dall'esecuzione dei lavori in caso di accertata inapplicabilità dal campo di applicazione della CIAL / SCIA / DIA e qualora, in sede di presentazione o durante l'istruttoria, sia rilevato che la qualifica dell'intervento richiede un titolo diverso da quello presentato, comunica la diversa qualificazione normativa e procede alle segnalazioni previste dalla legge;
- emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi espressi, nonché l'eventuale motivato diniego;
- esercita i poteri sostitutivi di cui al successivo Articolo 19;
- esercita il controllo sull'attività edilizia di cui agli Articoli 146 e seguenti del presente Regolamento, disponendo le opportune verifiche ed emettendo i conseguenti provvedimenti.

### *Art.18 CONFERENZA DEI SERVIZI*

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisori, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali a diverso titolo interessate anche esterne alle strutture competenti, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
   La designazione dei rappresentanti delle unità organizzative comunali spetta ai loro Dirigenti; in caso di mancata designazione, la partecipazione spetta al Dirigente medesimo.
2. La partecipazione alla Conferenza dei Servizi è obbligatoria, salvo precedente trasmissione di parere favorevole senza prescrizioni, solamente per i rappresentanti che non hanno trasmesso precedente parere favorevole senza prescrizioni al Responsabile del Procedimento. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; gli stessi devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.
3. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel prosieguo del procedimento l'unità organizzativa interessata - nella persona del suo Responsabile - è tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio del procedimento per il prosieguo dello stesso e comunque nel rispetto del Piano attuativo o del progetto approvato in sede di conferenza dei servizi anche mediante silenzio assenso. Ciò vale anche nel caso di approvazione esplicita del piano o del progetto per tutti i soggetti variamente interessati nel prosieguo del procedimento.
4. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.

5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

### *Art.19 RICHIESTA DEI POTERI SOSTITUTIVI*

1. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del responsabile del Procedimento o del Dirigente che è rimasto inerte.
2. Il potere sostitutivo delle attività dei Responsabili del Procedimento spetta ai Dirigenti dei Servizi; per gli atti attribuiti a questi ultimi, il potere sostitutivo spetta al Direttore gerarchicamente sovraordinato.
3. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali.

### *Art.20 CONSIGLI DI ZONA E EDILIZIA DI INTERESSE ZONALE*

1. Le Comunicazioni di Inizio Attività Edilizia Libera (CIAL) sono protocollate presso le Zone di decentramento di riferimento, che operano nell'ambito delle disposizioni impartite dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Nei casi predetti il personale addetto della Zona:
   - verifica, anche in fase di accettazione, la completezza e la correttezza della documentazione presentata;
   - invia ogni opportuna comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, al fine dell'adozione dei provvedimenti in materia di vigilanza e controllo;
   - fornisce le informazioni e dispone gli eventuali accessi agli atti rispetto ai fascicoli in carico. Tali richieste possono essere presentate anche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, che in tal caso inoltra le richieste all'ufficio di Zona, dandone comunicazione all'interessato.
3. Sono esclusi dal comma 1 e, pertanto, sono protocollate direttamente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia le CIAL comportanti interventi di manutenzione straordinaria incidenti sulla facciata o sulle parti esterne dell'edificio o riguardanti più di una unità immobiliare; sono inoltre escluse le CIAL relative all'installazione di pannelli fotovoltaici, che sono presentate allo Sportello Unico attraverso procedura telematica.
4. Gli uffici delle Zone sono altresì competenti in ordine alle ulteriori attività che sono loro assegnate in base a diverse disposizioni regolamentari o appositi provvedimenti deliberativi.
5. Restano ferme le modalità di acquisizione del parere del Consiglio di Zona nelle ipotesi previste dall'Articolo 29 del Regolamento sul Decentramento; a tal fine è prevista la richiesta di parere e/o la partecipazione di un rappresentante delle stesse, munito dei necessari poteri, in tutte le conferenze di servizi.
6. Alle zone deve essere garantito l'accesso alle banche dati che recano le informazioni in merito a tutte le richieste di intervento (DIA; SCIA; PdC ecc.) che vengono presentate presso lo Sportello Unico, nonché l'aggiornamento dello stato del procedimento delle stesse.

### *Art.21 NORMA TRANSITORIA PER L'ADEGUAMENTO ORGANIZZATIVO*

1. L'Amministrazione Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, adegua la propria struttura organizzativa alle esigenze di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia, garantendo la semplificazione dei procedimenti e le modalità di coordinamento con le altre Direzioni di settore, cui fanno capo specifici procedimenti ricompresi nel medesimo Regolamento Edilizio.

# TITOLO II _ Le procedure

## CAPO I – INTERVENTI E TITOLI

### *Art.22 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dalla legislazione regionale o nazionale.
2. Ai fini soli dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano:
   1. **interventi edilizi minori:**
      a) manutenzione ordinaria;
      b) manutenzione straordinaria;
      c) restauro e risanamento conservativo;
      d) demolizione, ove richiesta come intervento autonomo ai sensi dell'Articolo 63;
      e) realizzazione dei parcheggi pertinenziali (Articolo 115);
      f) costruzione dei manufatti provvisori per lo sport, indicata dall'Articolo 116;
      g) interventi di rimozione dell'amianto;
      h) interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione impianto fotovoltaico o solare termico non connessi ad altre opere);
      i) interventi in materia di verde;
   2. **interventi edilizi maggiori:**
      a) ristrutturazione edilizia;
      b) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa s.l.p. del preesistente);
      c) nuova costruzione;
      d) ristrutturazione urbanistica.
3. E' consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
4. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

### *Art.23 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:
   - **modalità diretta**, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
   - **modalità diretta convenzionata**, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
   - **modalità subordinata a pianificazione attuativa**, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

3. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
4. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia, nonchè alle disposizioni della Parte II, Titolo III del presente Regolamento (Tutela paesaggistica).

### *Art.24 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA*

Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione, nel rispetto di quanto disposto dal citato Articolo.

### *Art.25 COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (C.I.A.L.)*

**Inizio dei lavori:** immediato
**Conclusione lavori:** tre anni dalla presentazione

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione di inizio lavori (C.I.A.L.), nel rispetto di quanto disposto dal citato Articolo.
2. Per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lettere a) ed e-bis) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentata la relazione tecnica corredata dagli elaborati progettuali ed asseverata secondo quanto dispone l'art. 6, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
3. Gli interventi soggetti a comunicazione di cui ai precedenti commi 1 e 2 saranno comunque individuati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione.
4. L'inizio dei lavori e la conclusione degli stessi deve obbligatoriamente avvenire entro tre anni dalla data della presentazione della comunicazione.
5. E' facoltà del soggetto interessato e del professionista che ha sottoscritto l'asseverazione di comunicare alla Struttura competente la fine dei lavori.

### *Art.26 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)*

**Inizio dei lavori:** *immediato*
**Conclusione lavori:** *tre anni dalla presentazione*

1. Gli interventi di cui all'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i. possono essere eseguiti previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Gli interventi soggetti a S.C.I.A. saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione.
2. Gli interventi oggetto della segnalazione possono essere iniziati a partire dalla data della presentazione della segnalazione alla Struttura competente.
3. La segnalazione certificata di inizio attività può essere presentata anche a mezzo posta con raccomandata e avviso di ricevimento. In tal caso, essa si considera presentata alla data di ricevimento della raccomandata da parte della Struttura competente.
4. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni dalla data della presentazione, fatta salva diversa disposizione di legge.
5. Il soggetto interessato è tenuto a comunicare alla Struttura competente la data di ultimazione dei lavori.
6. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia, in quanto non è prevista dalla normativa la proroga alla SCIA.

### *Art.27 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)*

**Inizio dei lavori:** *trascorsi 30 giorni dalla presentazione - comunque entro un anno da tale data (30° giorno)*
**Conclusione lavori:** *tre anni dall'inizio dei lavori*

1. Ferma restando l'applicabilità della disciplina di cui al precedente Articolo 24, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare alla Struttura competente una denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi e per gli effetti degli Artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., salvo quanto disposto dall'Art. 52, comma 3 bis, della citata legge. Gli interventi soggetti a DIA saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione.
2. La realizzazione di interventi che interessano immobili sottoposti a tutela storico-artistica e paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesta dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Qualora il parere o l'autorizzazione non siano già allegati alla richiesta, il richiedente può allegarne la domanda, completa di tutti gli elaborati richiesti, al fine dell'inoltro da parte dello Sportello Unico alla Struttura competente.
3. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività non possono essere iniziati prima di trenta giorni dalla relativa presentazione alla Struttura competente e devono comunque essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa, fatta salva diversa disposizione di legge, dandone comunicazione alla Struttura competente.
4. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, fatta salva diversa disposizione di legge.
5. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia, in quanto non è prevista dalla normativa la proroga alla DIA.

### *Art.28 PERMESSO DI COSTRUIRE*

**Inizio dei lavori:** *dal rilascio, anche per silenzio assenso, e comunque entro un anno da tale data, salvo diversa indicazione più restrittiva sul titolo.*
**Conclusione lavori:** *entro tre anni dal rilascio o silenzio assenso, salvo diversa indicazione più restrittiva sul titolo.*

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati a Permesso di Costruire come statuito dall'Art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fermo restando quanto disposto dall'art. 41 della citata legge regionale. Gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire saranno indicati nella modulistica pubblicata sul proprio sito web istituzionale.
2. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 38 della L. R. 12/2005 e s.m.i. I termini di cui ai commi 3 e 5 del citato Articolo sono raddoppiati, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone il successivo comma 8 del medesimo Articolo.
3. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Dirigente non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi non ammessi dalla legge.
4. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori o dalla formazione del silenzio assenso.
   Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, qualora ricorrano le fattispecie previste dalla legge o previa comunicazione dell'interessato quando ricorrano i presupposti della L. 98/2013.
5. Il soggetto interessato, nel caso si avvalga del silenzio assenso, è comunque tenuto a comunicare alla Struttura competente la data di inizio dei lavori, nonché a procedere entro 30 giorni dalla data di formazione dello stesso a versare quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione, eventualmente comunicando la scelta di procedere a rateizzazione del versamento ed allegando in tal caso le garanzie dovute. In caso di mancato versamento nei termini si applicano le sanzioni per il ritardato pagamento previste dalla legge.
6. Il Permesso di Costruire a sanatoria è soggetto alla normativa del presente Articolo per quanto non diversamente disposto dalla legge.

### *Art.29 PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (P.A.S.)*

**Inizio dei lavori:** *trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione*
**Conclusione lavori:** *3 anni dall'inizio dei lavori*

1. Gli interventi di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, secondo quanto dispone il D. Lgs. 28/2011, sono eseguibili con la Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.).
2. La dichiarazione di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili deve essere redatta utilizzando i modelli predisposti dagli uffici comunali, compilati in ogni loro parte.
3. Decorsi trenta giorni dalla protocollazione presso il Settore competente della predetta dichiarazione matura il silenzio assenso per l'inizio delle opere che devono essere realizzate entro e non oltre tre anni da tale data.
4. Eseguiti i lavori devono essere presentati la comunicazione di fine lavori, il certificato di collaudo e copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, ove necessaria.

### *Art.30 DESTINAZIONI D'USO*

1. Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dalla legge regionale nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio.
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria e ambientale.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 52, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono soggetti a preventiva comunicazione del soggetto interessato al Comune, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori di un titolo edilizio precedente, l'ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione e le dotazioni territoriali dovute sono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso.
4. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata alla Struttura competente secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale, compilata in ogni sua parte, indicando: la destinazione d'uso attuale e quella prevista; l'attestazione della conformità del mutamento alle previsioni urbanistiche vigenti e, se ricorre il caso, alle previsioni urbanistiche adottate, nonché alle norme regolamentari; la superficie lorda di pavimento oggetto di mutamento di destinazione; la tabella di calcolo del contributo se dovuto; copia dell'attestazione del versamento del contributo se dovuto (comprensivo delle monetizzazioni per il reperimento delle dotazioni territoriali) in caso di versamento in unica soluzione ovvero della prima rata, allegando le fidejussioni per le rateizzazioni del contributo di costruzione e dell'eventuale monetizzazione, nel caso di pagamento in forma rateale.
5. La Struttura competente verifica la sussistenza dei presupposti di legge e di regolamento e il corretto assolvimento degli obblighi contributivi e delle dotazioni.
6. Per gli edifici con destinazione produttiva (fabbricati con tipologia e destinazione propria ove vengano svolte attività di produzione e trasformazione di beni) il Comune, nell'esame di ammissibilità del progetto, al fine di evitare l'elusione delle norme in materia di compatibilità dei suoli e il proliferare di fenomeni di abusivismo tipici delle attuali zone industriali dismesse, verifica in particolare la coerenza tra le caratteristiche architettoniche degli edifici progettati e la destinazione funzionale dichiarata con particolare riferimento a:
    - caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali;
    - soddisfacimento di quanto previsto dal regolamento di igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture;
    - presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.
7. Nel caso degli insediamenti commerciali, la conformità d'uso alle destinazioni di PGT deve essere assicurata anche in sede di subentro; non è consentito il subentro in autorizzazioni commerciali divenute incompatibili con gli strumenti urbanistici sopravvenuti.

### *Art.31 PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA*

Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo strumento urbanistico generale, per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dalle normative vigenti.
In questa ipotesi, il Dirigente competente, in esito all'istruttoria tecnico – amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il permesso di costruire in deroga.

### *Art.32 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE*

1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale e, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del permesso di costruire.
2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, sono disciplinati dalle normative di settore vigenti.
3. E' fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi di cui al presente Regolamento.

## CAPO II - MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA

### *Art.33 MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA*

1. Sono titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.
2. E' previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. E' previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale. I successivi Articoli 34, 35, 36, 37 e 38 individuano le varie fattispecie di interventi assoggettati ad atto d'obbligo e a convenzione.
3. Nelle "zone A di recupero" e nelle "zone B di recupero", disciplinate dal Piano delle Regole del P.G.T., per il tempo ivi previsto, gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione laddove espressamente indicato (tavola "Modalità di intervento" ed allegato E alle N.T.A. della Variante) o in relazione alle modifiche apportabili alle modalità di intervento o alle prescrizioni progettuali previste nell'elaborato del "Progetto-Guida" sulla base della normativa.
4. Nelle ipotesi di cui agli articoli 4.9 e 5.6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi l'inclusione sia di funzioni urbane sia di diritti edificatori avviene mediante lo strumento urbanistico/edilizio attuativo individuato da deliberazione di consiglio comunale, ivi compresa la modalità diretta convenzionata.
5. La domanda di permesso di costruire o la presentazione del titolo abilitativo deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata, e oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
   a) uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;
   b) documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: (i) aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; (ii) il progetto dell'intervento edilizio privato; (iii) progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; (iv) servizi da realizzare / gestire / convenzionare; (v) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere; (vi) gli interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. finalizzati alla conservazione del loro uso ed utilità pubblica, nelle ipotesi previste dalla normativa legislativa e regolamentare.

6. Il suddetto schema di atto unilaterale d’obbligo o di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.
7. Fermo restando il procedimento di cui ai commi 2, 3, e 4, di cui al precedente Articolo 28 (Permesso di costruire), l'assenso dell’atto unilaterale d’obbligo da parte dell’Amministrazione Comunale o la stipula della convenzione sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.
8. Fatto salvo l’espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l’Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d’obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.
9. E’ fatta salva la facoltà di procedere alle verifiche preliminari facoltative di cui all’Articolo 40 (Istruttoria preliminare facoltativa).

### *Art.34 UTILIZZO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI*

1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplano:
   a) trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta, con cessione della stessa, ad area di pertinenza diretta;
   b) realizzazione in immobili all'interno di aree di pertinenza diretta di servizi alla persona, mediante convenzionamento / regolamento d'uso / atto di asservimento / accreditamento dei medesimi servizi, con trasferimento dei diritti edificatori ivi generati in altre aree o mantenimento all'interno della stessa;
   c) interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico, di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i, per conservarli all'uso e all'utilità pubblica, ove finalizzati all'ottenimento dell'incremento ulteriore previsto dall'Articolo 10.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
   d) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, ove finalizzate all'ottenimento degli incentivi ai cui all'Articolo 5.5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Nell'atto convenzionale dovranno tra l'altro indicarsi i diritti edificatori utilizzati in loco e quelli trasferiti altrove, nonché prevedersi un monitoraggio degli effetti sulle attività produttive nei 24 mesi successivi alla conclusione degli interventi. Nella convenzione dovranno essere previsti gli obblighi inerenti agli eventuali mutamenti di destinazione d'uso successivi all'ottenimento degli incentivi.
2. Sono soggetti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono l'utilizzo di diritti edificatori provenienti da perequazione, acquisizione e trasferimento di diritti edificatori, nonché da incentivi.
3. Restano fermi tutti gli obblighi di annotazione sul registro dei diritti edificatori, in conformità a quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio, nonché dei suoi atti e provvedimenti attuativi (delibere e determine).
4. La richiesta di annotazione sarà effettuata da parte della proprietà (o avente diritto) al Settore competente ai fini del rilascio del certificato dei Diritti Edificatori, fatta salva la possibilità da parte del Responsabile del Procedimento di inoltrare d'ufficio tale richiesta.

### *Art.35 CONVENZIONAMENTO TIPOLOGICO E PLANIVOLUMETRICO*

1. Sono soggetti alla sottoscrizione di un atto d'obbligo gli interventi per i quali è prevista la regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici, in relazione alla modifica di sagoma e/o di sedime e/o alla tipologia di intervento nonché allo scostamento dalle previsioni morfologiche fissate dal PGT. Il soggetto legittimato deve motivare le ragioni delle scelte effettuate nel progetto che mediante la sottoscrizione dell'atto d'obbligo si impegna a realizzare nel rispetto del parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino una disciplina dell'assetto planivolumetrico e delle tipologie edilizie a superamento delle prescrizioni relative all'ambito vincolato ex legge 1497/39 del tratto di Naviglio Grande e Pavese in Comune di Milano.

### *Art.36 CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI*

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere.
2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sotto indicate:
   a) cessione di area, diversa dal caso contemplato al comma 1;
   b) asservimento di area;

c) conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione delle aree interessate da tali opere.
4. I procedimenti di cui ai precedenti commi 2 e 3 contemplano il coinvolgimento delle Zone secondo le modalità previste all'articolo 29 del Regolamento sul Decentramento.

### *Art.37 REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE*

Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione.

### *Art.38 CONVENZIONAMENTO DELLE FUNZIONI COMMERCIALI*

1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplano le fattispecie sotto indicate:
   a) realizzazione e la localizzazione di attrezzature commerciali, come disciplinate in relazione agli ambiti del Tessuto urbano consolidato, secondo la classificazione dimensionale prevista agli Artt. 25 e 27 del Piano delle Regole del PGT all'aumentare della Superficie di Vendita (S.d.V.).
   b) localizzazione di funzioni urbane commerciali negli spazi esistenti in corrispondenza dei mezzanini nelle infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico di cui all'Art. 5.6 del Piano dei Servizi.

### *Art.39 PROCEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO*

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario.
   Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo. Il decorso dei termini procedimentali tiene conto della necessità dell'esperimento della prima fase di cui si é detto.
2. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate ad atto d'obbligo o a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di permesso di costruire convenzionato corredata dai documenti richiesti dall'Articolo 33 e seguenti (Modalità diretta convenzionata).

2 bis. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione disciplina compiutamente la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione o attrezzature, relativi ad un intero stralcio funzionale ed è parte integrante e costitutiva del primo permesso di costruire.
La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione.
L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

3. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri o convoca la conferenza dei servizi, comunicando al soggetto legittimato l'avvio della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo. Contestualmente il responsabile procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da disciplinare, ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i successivi 45 giorni dalla comunicazione dell'avvio della valutazione di cui al presente comma e, qualora sia necessaria la Conferenza dei Servizi, entro i 15 giorni dalla determinazione della stessa.
4. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di atto d'obbligo o lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti i Settori interessati, alla Commissione per il paesaggio e ai Consigli di Zona. Nei casi in cui non si ricorrerà alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri settori, dalla Commissione per il paesaggio e dalle altre amministrazioni entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta; i Consigli di Zona si esprimeranno nelle modalità previste dall'Articolo 29 del Regolamento sul Decentramento.
5. I pareri di cui al precedente comma 4 potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature nonché allo schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere lo schema più coerente alle necessità di servizi e infrastrutture del Nucleo di Identità Locale o dell'area più vasta, se richiesto dalla scala dell'intervento stesso.
6. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Dirigente preposto, che si pronuncia in via definitiva.
7. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire.
   Se all'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'amministrazione.
8. Il Dirigente, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di 15 giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Dirigente. Decorsi il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.

9. Nel caso in cui il soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Dirigente la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.

### *Art.40 ISTRUTTORIA PRELIMINARE FACOLTATIVA*

Il soggetto interessato, prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, nelle fattispecie indicate agli articoli di cui al presente capo, può presentare istanza agli uffici competenti per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare che consenta l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento e la fattibilità dello stesso (indicazioni per la scelta dei servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, le indicazioni e gli elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione) e/o la definizione di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.

Nei casi in cui il soggetto legittimato presenti un'istanza che proponga degli scostamenti dalle previsioni morfologiche fissate dal Piano di Governo del Territorio o comunque rientri in una delle ipotesi di cui all'Articolo 35 (Convenzionamento tipologico e planivolumetrico) del presente Regolamento, deve indicarlo espressamente nella richiesta. In questi casi il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una relazione adeguatamente motivata in merito alle necessità degli scostamenti proposti e/o relazione storico documentale che dovrà essere positivamente valutata dalla Commissione per il Paesaggio.

Gli esiti di questa fase preliminare, che ove necessario potrà prevedere anche la convocazione di una Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi dell'Art. 14 – bis della legge n.241/1990 e l'acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio e del Consiglio di Zona, nei casi previsti, saranno riportati in un provvedimento i cui contenuti di accertamento e definizione saranno reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo.

Detto provvedimento ha validità di dodici mesi dalla sua comunicazione.

Il procedimento si dovrà concludere entro 30 giorni; nei casi di particolare complessità (es. coinvolgimento di più settori o necessità di Conferenza dei Servizi) dovrà concludersi entro 120 giorni dalla presentazione.

## CAPO III- MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### *Art.41 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE*

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
3. In caso di presentazione di denuncia di inizio attività per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia medesima.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dirigenziale.
5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di s.l.p. fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.
6. Per gli interventi di recupero dei sottotetti, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è fatto sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.

7. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione è assoggettato alle previsioni del presente Articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.

### *Art.42 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE*

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e previo parere dei Consigli di Zona sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica e dalle zone di decentramento. L'Amministrazione centrale può decidere in merito al suddetto fabbisogno in difformità dal Consiglio di Zona, purché motivando adeguatamente la scelta con riferimento all'interesse pubblico.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate e quanto previsto dall'Articolo 70.
7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
8. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedimentali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi.

### *Art.43 ATTO RICOGNITIVO DELLA DENSITA' EDILIZIA E VINCOLO DI ASSERVIMENTO*

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili rispettivamente al momento della conclusione del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della DIA.
2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di un'alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

3. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscriversi prima del rilascio del permesso di costruire o prima della presentazione della SCIA/DIA, da trascriversi a favore del Comune di Milano sui Registri Immobiliari, da prodursi in duplice copia, nonché da comunicarsi al Registro dei Diritti Edificatori, a cura e spese dell'interessato. Il Settore Sportello Unico trasmette una copia dell'atto al Settore che ne detiene la raccolta.
4. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
5. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere consegnato prima dell'inizio dei lavori e sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, prima della fine dei lavori.

### *Art.44 CERTIFICATO URBANISTICO*

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 45 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori.
2. Le unità organizzative, competenti all'istruttoria edilizia, sono comunque tenute alla verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.
3. Esso può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma 1.
4. Il certificato urbanistico conserva validità finché non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa.

### *Art.45 INTERVENTI URGENTI*

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

### *Art.46 INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA E DI ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO*

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locale d'Igiene (previo specifico parere preventivo rilasciato dalla ASL) ed in deroga alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi in cui sia espressamente consentito dalla legge ed esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.
2. Possono essere avviati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività - nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche - interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti, anche se non conformi alle norme contenute nella Parte IV, Titolo II, del Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene, nonché Articolo 125, del presente Regolamento, qualora lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, ed in materia di

realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti, esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

3. Nei casi indicati al precedente comma 2, a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ovvero in alternativa del Permesso di Costruire), dovrà essere prodotta una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30%, né una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto nella Parte IV, Titolo II del presente Regolamento (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche). Per quanto riguarda le altezze vale la norma contenuta nell'Articolo 95 (Altezze minime dei locali) del presente Regolamento.

### *Art.47 FASCICOLO DEL FABBRICATO*

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:
   - **identificazione dell'edificio**
     a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
     b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
     c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
     d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.
   - **documentazione relativa alla struttura**
     a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
     b) copia della certificazione dell'idoneità statica prevista dall'Articolo 11 del presente Regolamento.
   - **sicurezza / impiantistica**
     a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
     b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
     c) relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;
     d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.
3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.
4. In caso di vendita il suddetto "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.

# TITOLO III _ Tutela paesaggistica

## CAPO I – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### *Art.48 COMPETENZE*

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è l'organo tecnico – consultivo del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
2. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
   a) rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli Artt. 146, 147 e 159 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'Art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
   b) in tutti i casi citati dall'Articolo 81 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
   c) irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
   d) accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'Art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
   e) rilascio di provvedimenti a sanatoria ex Art.32 della Legge 28 febbraio 1985 n.47;
   f) pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
   g) in tutti casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
3. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

### *Art.49 COMPOSIZIONE*

1. La Commissione è composta da 11 (undici) soggetti esterni all'ente, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare i Componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale se laureati ed almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
2. I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle Associazioni, ai Consiglieri Comunali o ad altri organismi rappresentanti Operatori in materia di Sviluppo del Territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I membri della Commissione sono nominati dal Sindaco, previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune di Milano.
3. Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente. Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
4. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
   - con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;

- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od Enti, aziende o società da esso dipendenti;
- con i soggetti che svolgono incarichi professionali di progettazione edilizia presso il Comune di Milano.

5. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.
6. Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.lgs. 39/2013, in tema di "Disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'articolo 1, commi 49 e 50, della legge 6 novembre 2012, n. 190".
7. I componenti della commissione dovranno autocertificare l'assenza di cause esclusive per incompatibilità o inconferibilità per l'affidamento dell'incarico.
8. Accettando la nomina in Commissione Comunale per il Paesaggio, ogni componente della stessa si impegna a:
   - presentare un elenco dei progetti edilizi realizzati e/o avviati nella città di Milano nell'ultimo triennio, ai quali abbia professionalmente collaborato e operato, prima di assumere l'incarico in Commissione;
   - elaborare annualmente, per l'intera durata dell'incarico in Commissione, un elenco dei progetti edilizi realizzati e/o avviati nella città di Milano ai quali abbia professionalmente collaborato e operato, successivamente alla sua nomina in Commissione. Gli elenchi dei progetti devono essere pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune di Milano.
     Gli elenchi dovranno essere trasmessi al Presidente della Commissione (soggetto anch'egli a identica procedura) per costituire – assieme ad atti e verbali di Commissione – materiale accessibile ai sensi delle procedure di legge.

### *Art.50 DURATA*

1. I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio durano in carica tre anni decorrenti dalla data della nomina. I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio si insediano entro il settimo giorno successivo alla data di nomina da parte del Sindaco. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, il Sindaco, con le modalità di cui al precedente Articolo 49, provvede alla sua sostituzione. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell'incarico del soggetto sostituito.
2. Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione Comunale per il Paesaggio:
   - la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione previste nel precedente Articolo 49, commi 4, 5 e 6;
   - l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione;
   - l'assenza, senza giustificato motivo, a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.
3. La decadenza è dichiarata dal Sindaco. In tal caso, il Sindaco procede alla nomina di un altro componente, che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.

### *Art.51 FUNZIONAMENTO*

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
2. Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.

3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame degli stessi, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
4. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione.
5. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
6. A supporto dell'attività della Commissione per il Paesaggio è costituito l'Ufficio di Segreteria dipendente direttamente dal Direttore del Settore Sportello Unico per l'Edilizia. L'Ufficio di Segreteria sottopone alla Commissione per il Paesaggio i progetti presentati previa istruttoria nei casi previsti dalla legge, e provvede agli atti e provvedimenti amministrativi conseguenti ai pareri espressi.
7. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, a cura della Segreteria della Commissione per il Paesaggio, che viene pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, è consentito ai cittadini – singoli od associati - di prendere visione di quanto verbalizzato in forma integrale ed estrarne copia.
8. La Commissione può operare, in sede istruttoria, mediante sottocommissioni. Il parere finale sul progetto dovrà essere reso comunque in modo collegiale.
9. La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
10. Ai lavori della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, oltre al Direttore dello Sportello Unico per l'Edilizia (o suo delegato), anche i Direttori dei Settori interessati dagli interventi (o loro delegati) e i rappresentanti dei Consigli di Zona. Il parere di questi ultimi viene riportato nel verbale o allegato allo stesso.
11. A seguito di un parere negativo il professionista potrà essere invitato dalla Commissione per il Paesaggio a conferire con la stessa e comunque dopo il secondo parere negativo potrà automaticamente conferire con la stessa nella seduta successiva.

### *Art.52 REGOLAMENTO INTERNO*

1. La Commissione può dotarsi di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:
   a) le modalità di convocazione e di funzionamento della Commissione medesima, compresi i casi in cui è possibile operare mediante sottocommissioni e le relative modalità di funzionamento;
   b) i criteri di valutazione e i principali indirizzi morfologici in ragione delle diverse tipologie di trasformazione urbana ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni, nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione, avuto riguardo ai criteri e alle procedure regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici;
   c) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;
   d) i casi e le modalità con le quali i progettisti possono eventualmente illustrare alla Commissione i criteri progettuali in ordine al contesto ambientale che ha ispirato le loro scelte;
   e) le modalità con le quali vengono periodicamente segnalati all'Osservatorio edilizio cittadino i problemi giuridici e tecnici eventualmente riscontrati.
2. Del Regolamento adottato dalla Commissione prende atto la Giunta Comunale - previa presentazione e discussione dello stesso in sede di Commissione Consiliare - e gli Uffici comunali sono tenuti all'osservanza del Regolamento stesso per quanto di competenza.

## CAPO II – NORME PROCEDURALI

### *Art.53 AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI*

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio, senza che l'avvio di tale procedimento determini una interruzione nell'esame del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

### *Art.54 GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITA' PAESAGGISTICA*

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con l'Articolo 19 del Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi maggiori di cui all'Articolo 22 del presente Regolamento che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta dei relativi titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo, per gli interventi edilizi minori, potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. Non sono soggetti a tale esame i progetti in aree o su immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico per i quali è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del d. lgs. 42/2004.
3. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (v. d.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).
4. I progetti dovranno essere presentati sui modelli predisposti dagli uffici comunali, completi della documentazione in essi indicata.
5. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento.
6. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

### *Art.55 ESAME PRELIMINARE FACOLTATIVO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO*

1. Nei casi in cui sia richiesto il parere della Commissione per il Paesaggio, è data facoltà al soggetto legittimato di sottoporre ad essa il progetto preliminare delle opere edilizie, con esclusione dei casi di scostamento dalle norme morfologiche del PGT, per i quali potrà eventualmente essere presentata la verifica preliminare di cui al precedente Articolo 40.
2. Il predetto esame è propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.
3. La Commissione per il Paesaggio, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, esprime la propria valutazione entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare.
4. L'Amministrazione Comunale, in sede di successivo esame del titolo abilitativo, fatta salva ogni verifica edilizia ed urbanistica, dovrà valutare sufficiente il parere preliminare della Commissione per il Paesaggio, qualora il progetto definitivo non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici, già esaminati dalla Commissione, e non sia nel frattempo mutato il contesto circostante come da apposito provvedimento del Responsabile del procedimento.

# PARTE TERZA – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

## TITOLO I _ L'esecuzione degli interventi

### *Art.56 INIZIO DEI LAVORI*

1. Nel caso della C.I.A.L. e della S.C.I.A. la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. Nel caso della DIA e del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
3. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'Art. 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
4. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
5. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
6. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.

### *Art.57 ULTIMAZIONE DEI LAVORI*

1. Il termine entro il quale l'opera assentita con permesso di costruire deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge. Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 73 del presente Regolamento (Interventi non ultimati).
2. La segnalazione certificata di inizio attività e la denuncia di inizio attività conservano efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova DIA e/o S.C.I.A.

### *Art.58 ALLEGATI ALLE DICHIARAZIONI DI INIZIO E FINE LAVORI*

1. Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di permesso di costruire e DIA, devono essere presentati:
   a) La documentazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprensiva della comunicazione con l'indicazione del nominativo e dei dati

identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire d'ufficio il DURC. Copia di tale comunicazione dovrà essere inviata per conoscenza alla Cassa Edile di Milano;

b) visto-esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o autocertificazione nei casi previsti dalle norme, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione del titolo edilizio;
c) la documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata sul sito internet del Comune.

2. Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.
3. Per tutti gli interventi realizzati mediante S.C.I.A. e DIA, ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente dovranno anche essere allegate: documentazione fotografica dello stato delle opere per le verifiche necessarie, certificazione energetica, denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie, ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale - nei termini e secondo le modalità che verranno definite dalla Giunta regionale - degli elaborati di aggiornamento del data base topografico.
   L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.
   Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati nei termini di validità del titolo occorrerà procedere ai sensi dell'Articolo 73 (Interventi non ultimati) e facoltativamente, se ne ricorrono i presupposti, ai sensi dell'Articolo 70.
4. Alla comunicazione di fine lavori di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, e di interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, devono inoltre essere allegati:
   a) domanda di agibilità e relativi allegati, comprensivi di atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, ove necessario;
   b) rilievo delle opere di fognatura realizzate;
   c) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
   d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;
   e) serie completa delle tavole di progetto riportanti lo stato definitivo in formato digitale.

   Tale documentazione è necessaria anche qualora ci si voglia avvalere della facoltà prevista dall'Articolo 70 comma 2, relativamente alle parti ultimate.
5. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti punti è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.
6. E' facoltà del proponente presentare la comunicazione di fine lavori anche per le CIAL.

### *Art.59 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI*

1. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo è tenuto a richiedere al Dirigente/Direttore preposto all'unità organizzativa che ha curato l'istruttoria relativa allo strumento planivolumetrico la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente e restare esposte per un

periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.

3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dall'assuntore dei lavori, salva la possibilità di verifica da parte degli uffici comunali. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
   Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

### *Art.60 RECINZIONI PROVVISORIE*

1. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
4. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
7. Le norme del presente Articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

### *Art.61 STRUTTURE PROVVISIONALI*

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni

altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
6. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in scurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

### *Art.62 REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI*

1. Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 149 (Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro), tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.
2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
   -nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 e le ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
   -nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

   I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.
3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa una tabella chiaramente leggibile dalla pubblica via (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) con l'indicazione degli estremi dell'eventuale titolo edilizio abilitativo, del titolare degli stessi, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori e del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nei cantieri edili devono essere tenuti a

disposizione copia dell'eventuale titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

### *Art.63 DEMOLIZIONI*

Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.

### *Art.64 OPERAZIONI DI SCAVO*

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

### *Art.65 GESTIONE DEL MATERIALE PROVENIENTE DALLO SCAVO*

1. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.
2. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
3. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
4. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

### *Art.66 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI*

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ma comprese nelle zone A e B della Carta del Rischio Archeologico di Milano, elaborata dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Sovrintendenza

competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio.
Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.
Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

2. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.
I lavori - per la parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### *Art.67 ORDIGNI BELLICI*

Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

### *Art.68 MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZIO PUBBLICO E SUOLO PUBBLICO*

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla prestazione di idonea cauzione.
Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

### *Art.69 INTERRELAZIONI CON AREE VERDI E VIABILITA'*

1. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viabilistiche e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.
2. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm.15 misurata a cm.130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è vietata.
3. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una

relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del Verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Gli interventi di sostituzione compensativa, nelle fasce periurbane o zone agricole, impiegano di preferenza specie arboree appartenenti alla flora della pianura lombarda, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela.

4. Le disposizioni del presente Articolo non si applicano alle attività agricole.

# TITOLO II _ Agibilità

### *Art.70 AGIBILITA' E AGIBILITA' PARZIALE*

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi di cui all'Articolo 58 comma 4, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, domanda per il rilascio del certificato di agibilità.
2. La domanda può essere presentata anche:
    - per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
    - per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
3. La domanda deve essere presentata alla Struttura competente, secondo la modulistica indicata sul sito web istituzionale, corredata dalla seguente documentazione:
    - documentazione relativa all'avvenuto accatastamento dell'edificio;
    - atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, ove necessario e non già presentato;
    - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
    - dichiarazione della/e impresa/e installatrice/i che attesta la conformità alla normativa di settore degli impianti installati negli edifici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
    - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
    - certificato di collaudo statico delle strutture;
    - certificazione energetica;
    - dichiarazione attestante il nominativo ed i dati identificativi di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi che hanno operato nel cantiere;
    - dichiarazione ai sensi dell'Articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il committente o il Responsabile Lavori attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa (DURC) di tutti i soggetti operanti in cantiere, all'atto del loro ingresso nel cantiere stesso.
    - certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio, se dovuti.

4. La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente ai fini della costituzione del fascicolo di fabbricato di cui all'Articolo 47.
5. All'atto della presentazione della domanda di agibilità, gli uffici della Struttura competente verificano la documentazione e procedono alla relativa accettazione.
6. Gli Uffici della struttura competente trasmettono alla Cassa Edile di Milano copia della dichiarazione riepilogativa delle imprese esecutrici di cui al comma 3, 8° punto, del presente articolo. Cassa Edile verificherà che, relativamente a detti soggetti, l'obbligo di notifica preliminare e di aggiornamento è stato correttamente eseguito anche nei propri confronti. Per ogni mancata comunicazione, attestata da Cassa Edile, l'Amministrazione comunale erogherà una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.
7. A seguito di tale verifica, gli uffici eseguono controlli a campione sulle opere realizzate, finalizzati alla verifica della rispondenza delle opere stesse al progetto. Ad esito positivo della visita di controllo, il dirigente provvede, su proposta del Responsabile del Procedimento, all'emissione del certificato di agibilità.
8. Trascorso il termine previsto dalla normativa vigente, fatto salvo quanto disposto dai commi 8 e 9, l'agibilità si intende tacitamente attestata. Il silenzio dell'Amministrazione Comunale sulla richiesta di rilascio del certificato di agibilità assume significato di assenso solamente quando le dichiarazioni rese dal richiedente risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione sopraindicata. Su istanza del richiedente, gli uffici possono attestare l'iter istruttorio ai fini della formazione di silenzio assenso sulla domanda di agibilità.
9. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità parziale potrà essere rilasciata nel rispetto della normativa vigente, mentre per l'agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
10. L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.
11. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato completa degli allegati e delle certificazioni previste nei commi precedenti per la richiesta del certificato di agibilità. Sulle dichiarazioni gli uffici effettuano le verifiche a campione.
12. Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al comma 1, congiuntamente al Direttore Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'Art. 5 L.R. 1/2007) attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.

# TITOLO III _ Varianti e interventi non ultimati

## *Art.71 TOLLERANZE DI CANTIERE*

1. Fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
   - scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
     - per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
     - per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula: Y = (X + 20) / 5, dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri ed, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
     - per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;
   - le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.
2. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto.

## *Art.72 VARIANTI*

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto al comma successivo. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
2. Per le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici che:
   - non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici;
   - non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
   - non modifichino l'altezza dell'edificio in misura superiore ad 1 metro senza variazione del numero dei piani;
   - non modifichino la categoria edilizia dell'intervento;
   - non comportino modifiche delle destinazioni d'uso che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli;
   - non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

   Sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza obbligo di sospensione dei lavori, fatta salva l'eventuale necessità di ottenere preventive autorizzazioni per immobili vincolati, il titolare può presentare una comunicazione di eseguita attività, sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al titolo edilizio originario.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

### *Art.73 INTERVENTI NON ULTIMATI*

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.
4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'Articolo 12 (Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso) qualora ne ricorrano i presupposti.

# PARTE QUARTA – OGGETTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

## TITOLO I - Regole generali degli interventi

### CAPO I – NORME PRELIMINARI

#### *Art.74 S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)*

Ferma la definizione di s.l.p. contenuta nell'Articolo 4, comma 6, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, si specifica quanto segue:

a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SLP:
   - per la s.l.p. residenziale, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili, con il seguente criterio: fino a mq. 1.000 di slp il 15% di tale slp, da mq. 1.000 a mq. 5.000 con la seguente formula y=(13.000-x)/800 dove y è la massima percentuale di superfici che possono essere destinate a parti comuni senza fare slp e x la slp di riferimento dell'edificio. Oltre i 5.000 mq. la massima superficie consentita è di mq. 500. Tale scomputabilità è applicabile esclusivamente ad edifici costituiti da almeno 4 unità immobiliari;
   - per la s.l.p. produttiva e terziaria, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a sale comuni per attività sindacali e ricreative dei dipendenti, nidi aziendali, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli e motocicli, mezzi di trasporto per disabili nella misura massima del 10% di tale s.l.p.;
   - per la s.l.p. ricettiva, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness ad uso esclusivo dei clienti dell'albergo comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli e motocicli, mezzi di trasporto per disabili nella misura massima del 10% di tale s.l.p.;
   - per la s.l.p. destinata ad attività di interesse pubblico o generale (ospedali, residenze sanitarie assistenziali, case per studenti, scuole, ecc.), non asservite, accreditate o convenzionate ai sensi del Piano dei Servizi, gli spazi accessori all'attività principale, quali: palestre, luoghi di culto, sale ricreative per gli ospiti e per gli addetti, e relativi servizi igienici, fino ad una quota del 10% di tale s.l.p..

Lo scomputo dalla s.l.p. degli spazi di cui alla presente lettera a), non può comunque superare i 500 mq di superficie al netto di pareti e tramezzi, ad eccezione del ricettivo per il quale non può comunque superare i 200 mq, ed è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione presso i registri immobiliari di atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di Milano, con il quale i medesimi spazi sono asserviti perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Gli spazi devono essere conseguentemente accatastati come beni comuni non censibili.
La possibilità di non computare in s.l.p. gli spazi di pertinenza come sopra descritti potrà essere utilizzata complessivamente una sola volta per ogni edificio e non potrà essere utilizzata nuovamente qualora gli spazi pertinenziali realizzati ai sensi del presente Regolamento o del previgente siano stati successivamente recuperati con norme di tipo incentivante o derogatorio (piano casa, condono edilizio, bonus ecc…) o destinati a servizi non computati in s.l.p., questo anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

b) con riferimento agli spazi di collegamento verticale: le superfici di ingombro delle scale interne alle singole unità immobiliari, ad eccezione di quelle che siano contenute all'interno di un vano strutturale proprio completamente chiuso che si apre ai singoli piani con un vano porta, vanno conteggiate a tutti i piani nella s.l.p.
c) con riferimento ai soppalchi: dall'adozione del presente Regolamento nei progetti di nuova costruzione (comprensivi di demolizione e ricostruzione) i soppalchi devono essere conteggiati nella s.l.p. di progetto indipendentemente dalle loro caratteristiche, mentre possono essere realizzati, senza essere conteggiati nella s.l.p., in edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento secondo quanto indicato nel comma 8 dell'Articolo 99.
d) con riferimento ai piani interrati e seminterrati l'espressione "del tutto privi dei requisiti di aereo illuminazione naturale ed artificiale" vuole intendere che i requisiti suddetti non possono essere superiori alla metà di quelli previsti nel successivo Titolo II, Capi III e IV per gli spazi agibili. Nei piani interrati e seminterrati, per le unità immobiliari con destinazione commerciale esistenti alla data di adozione del presente regolamento, è consentito l'inserimento o l'adeguamento, ai soli fini igienico-sanitari e/o dell'abbattimento delle barriere architettoniche, di servizi igienici e spogliatoi senza che gli stessi determinino un aumento di s.l.p..
e) ai fini del calcolo della s.l.p. non vengono conteggiati i vani sottotetto aventi tutte le seguenti caratteristiche:
    - l'altezza media ponderale, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35 Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta.
    - Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
f) si specifica inoltre che in edifici residenziali le tettoie e le pensiline, aperte almeno sul lato più lungo, sono escluse dal computo della s.l.p. ai sensi del secondo periodo dell'art. 4 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Qualora la loro superficie superi il 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare cui appartengono, o, nel caso siano parti comuni, superi il 20% della superficie coperta (S.c.) dell'immobile, saranno da considerarsi nuove edificazioni ai sensi dell'art. 3, lettera e6) del D.P.R. 380/2001.
g) I locali destinati alla raccolta dei rifiuti sono considerati vani tecnici come definiti nell'art. 4 comma 6 lettera l delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### *Art.75 TUTELA AMBIENTALE*

Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili ai fini di:

- ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
- ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
- garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
- stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
- favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

### *Art.76 SUPERFICIE FILTRANTE E SALVAGUARDIA DEL SUOLO NON EDIFICATO*

1. Negli ambiti di tessuto urbano consolidato (TUC), con esclusione dei NAF, la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% del lotto funzionale. Fuori da tali ambiti sarà normata preliminarmente dagli strumenti urbanistici di dettaglio e, in mancanza di precisazione, come da indicazione precedente.
2. Su suolo non edificato agricolo e di elevata sensibilità paesistica, è necessario salvaguardare almeno il 20% della superficie territoriale, che non potrà essere interessata né da attività cantieristiche, né da successive costruzioni e dovrà essere conservata a verde, ovvero

piantumata con specie arboree appartenenti alla flora della pianura lombarda, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva.

3. Negli interventi sull'esistente, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime, è consentito il mantenimento dei parametri dell'esistente; inoltre le disposizioni dei primi due commi non sono vincolanti qualora l'intervento sia finalizzato al miglioramento della situazione igienico sanitaria preesistente o all'abbattimento delle barriere architettoniche.

### *Art.77 PROGETTAZIONE UNIVERSALE: ACCESSIBILITA', VISITABILITA', ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI – BARRIERE ARCHITETTONICHE*

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri).
3. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato – dovrà essere presentato all'Ufficio Occupazione Suolo Pubblico e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 4.
4. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).
5. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.
6. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27 gennaio 2010, n. 17).
7. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
    - ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
    - agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.

- agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. E' fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisionali come previsto dalla normativa.

## CAPO II – CONNESSIONE DEGLI EDIFICI CON L'ABITATO

### *Art.78 ATTREZZATURE PER INDICAZIONI ED ALTRI APPARECCHI*

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- gli orologi pubblici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi pubblici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.
Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
La manutenzione degli oggetti elencati nel presente Articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o privati interessati.
Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente Articolo possono essere applicati sul fronte delle costruzioni soltanto qualora non esistano alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse. Per gli edifici od aree sottoposte a vincolo dovrà essere preventivamente acquisito il nullaosta dell'ente preposto al vincolo.

### *Art.79 NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI E NUMERAZIONE INTERNA*

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione milanese. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
   Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
   Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario.
Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

2. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all'Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.
3. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 15 x 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

### *Art.80 MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO*

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore competente in materia di marciapiedi ed arredo urbano.
4. Nel caso di nuova costruzione, ove l'Art.17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole prescriva l'arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata.
5. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo.
6. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.

7. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
8. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
9. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.
10. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito regolamento.

### *Art.81 ACCESSO ALLA RETE VIARIA*

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:

- nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco, aggiornato annualmente, l'accesso diretto dallo spazio pubblico non è consentito qualora non siano possibili l'inversione di marcia nello spazio privato e la reimmissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
- nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m. 4,50 dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata, così come definita dal nuovo codice della strada, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare;
- nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà sempre essere garantito un tratto in piano di metri 4,50.

I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili di cui al successivo Articolo dovranno essere dimostrati dal progettista nella documentazione tecnica allegata nelle tavole di progetto degli interventi. Un'apposita tavola del medesimo progetto deve contenere l'evidenziazione dell'accesso alla rete viaria, completa della rappresentazione dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali ecc.). Tale tavola dovrà essere utilizzata ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.

### *Art.82 NUOVI PASSI CARRABILI*

Contestualmente alla presentazione delle richieste, denunce e comunicazioni per gli interventi edilizi sullo spazio asservito dal passo carrabile occorre richiedere, a spese dell'edificante e a

cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede, ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 4,50 e non sia superiore a m. 6,50 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dal settore competente;
- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1.

Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

### *Art.83 ACCESSI AI PARCHEGGI*

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 16% con dimensioni minime della carreggiata pari a:
   - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
   - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di m. 9,50;
b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0.60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito: (i) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze; (ii) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
c) tratti in piano lunghi almeno m. 4.50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a: (i) m. 6.00 per corselli sui quali fronteggiano i boxes, (ii) m. 5,50 per corselli sui quali fronteggiano i posti macchina tracciati a vernice o di semplice collegamento senza accessi laterali;
f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcamento e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.
Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

### *Art.84 ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE*

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 5 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.

7 bis Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.

8. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie. Sono fatte salve le prescrizioni previste dall'art.84.7.
9. Le presenti norme si adegueranno al "Regolamento per l'uso del sottosuolo" così come stabilito dalla L.R.18 aprile 2012 n.7 Art. 41.

## TITOLO II _ Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche

## CAPO I – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

### *Art.85 CAMPO DI APPLICAZIONE*

Le norme di cui al presente Titolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente Articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

### *Art.86 DISTANZE E ALTEZZE*

1. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, la distanza degli edifici dal confine dei fondi contigui di altra proprietà non può essere inferiore m. 3 nei NAF e a m. 5 nei restanti ambiti, misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti. Al di sotto di tale distanza le costruzioni sono ammesse a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà confinante mediante atto registrato e trascritto, da produrre contestualmente alla presentazione del titolo, sempre ovviamente fatta salva la distanza minima inderogabile di m. 10 tra fronti finestrate.
   La distanza minima dai confini di cui al presente comma è fissata in misura pari alla metà della distanza minima inderogabile mutuata dal DM 1444/1968 e sarà pertanto da applicarsi sempre con tale rapporto conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.
2. La distanza minima dal confine di cui al punto che precede non si applica agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.
3. Fatta eccezione per gli interventi edilizi realizzati nei N.A.F., negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatte salve le deroghe previste dall'art. 11 del D.Lgs. 115/2008; in presenza di balconi aggettanti si misura dal filo esterno degli stessi. Tale distanza si assume perpendicolarmente al fronte.
4. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri nei casi di cui al precedente comma 3, in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi.
   Tale verifica non si applica per la realizzazione di ascensori all'interno dei cortili così come definiti dall'Articolo 110, ma deve essere sempre rispettata la distanza minima assoluta di m. 10 dalle pareti finestrate.
   La verifica di cui al presente comma deve essere soddisfatta anche per le aperture di diversi edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti, fatta salva in quest'ultima verifica la possibilità di conservare l'ingombro preesistente nel caso

di demolizione e ricostruzione e la possibilità di sopralzo che non peggiori tale verifica nei confronti degli edifici circostanti.

5. I fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 4 qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti. Tale ultima condizione si intende soddisfatta nel caso di interventi mantenuti nella sagoma preesistente.
6. Le verifiche e i limiti di cui ai commi precedenti possono essere derogati qualora si proceda mediante piani e programmi attuativi, modalità diretta convenzionata ovvero strumenti di programmazione negoziata, solo in presenza di espressa diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica.
7. La distanza minima inderogabile richiamata nel presente articolo, e anche ove richiamata in altri articoli, è mutuata dal D.M. 1444/1968 e pertanto sarà da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.

### *Art.87 EDIFICAZIONE SUL CONFINE*

In deroga alle previsioni di cui al precedente Articolo, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà nei casi di:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale che dovrà essere appositamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio;
- autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 3 all'estradosso della copertura;
- recinzioni di altezza massima pari a m. 3;
- cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;
- locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

### *Art.88 LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI*

1. I locali **sotterranei** non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
2. I locali **seminterrati** costituiscono spazi agibili, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
   - altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70 o secondo i requisiti previsti per le specifiche destinazioni nel rispetto del successivo Articolo 95;
   - vespaio aerato di altezza minima m. 0,50, intercapedine perimetrale, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti. L'altezza può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo proporzionale fino a 1/50 con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 con le griglie posizionate verticalmente;
   - aeroilluminazione come previsto nel presente Titolo II;
   - scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.

La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente. I locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente ed unicamente sulla pubblica via e qualora abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ASL, possono essere adibiti anche a residenza.

3. I **locali sotterranei** costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 del presente Articolo.

   La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.
4. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di cui al precedente punto 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza di cui al successivo Articolo 95 e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. di cui all'Articolo 74 e all'Articolo 4, comma 6, lettera j delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
5. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
6. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

### *Art.89 SCALE*

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
5. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm.
6. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

### *Art.90 LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI*

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

### *Art.91 VOLUMI TECNICI*

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
2. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

### *Art.92 AGGETTI SU STRADA, PARAPETTI E DAVANZALI*

1. L'aggetto di bow windows, balconi, gronde, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m. 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti, eccedenti m. 2,00, su tali spazi dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
2. Parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.
3. Sono fatto salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).

### *Art.93 PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO*

1. Le disposizioni del presente Articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui all'Articolo 24 del presente Regolamento.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni dei commi seguenti.
3. L'accesso alle coperture deve essere assicurato mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
    - aperture verticali: larghezza ≥ m. 0,70, altezza: ≥ m. 1,20. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
    - aperture orizzontali o inclinate: superficie ≥ 0,50 mq e lato minimo ≥ m. 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere ≥ m. 0,80;
    - le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie ≥ 0.50 mq;
4. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale. L'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'investimento del soggetto che la apre.
5. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza; a tal fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
6. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.
7. Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prevista una modalità d'accesso che preveda almeno:
    - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);
    - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio;
    - l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture deve avvenire mediante dispositivi di ancoraggio dotati delle seguenti caratteristiche:
        - essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
        - essere chiaramente identificabili per forma e colore;
        - essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

   Ed inoltre:
    - nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
    - il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
    - il mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio;
    - i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalle norme tecniche relative.
8. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione della DIA e della richiesta di Permesso di Costruire.

9. Analoga dichiarazione dovrà essere contenuta nella richiesta di agibilità e nella relazione di collaudo per gli interventi edilizi minori.
10. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue) dovranno essere previste attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.
11. Il fascicolo del fabbricato di cui all'Articolo 47 deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti esistenti nel fabbricato.
13. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

### *Art.94 SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI*

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:

- di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di sistemi di protezione dagli incendi;
- di impianto contro le scariche atmosferiche;
- di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

## CAPO II – CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

### *Art.95 ALTEZZE MINIME DEI LOCALI*

L'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70.
L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.
L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10.
L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.
Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.
Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

### *Art.96 CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI*

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'Articolo 98 (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici), comma 2, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.
3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la realizzazione di 17 metri quadri aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.
4. Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto di tutte le specifiche relative del regolamento di igiene e le normative di settore.

### *Art.97 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI*

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq;
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo Articolo 98, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. di cui all'Articolo 74 del presente regolamento e all'Articolo 4, comma 6, lettera i e j delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

### *Art.98 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI*

1. Le **cucine e gli spazi di cottura** devono avere le seguenti caratteristiche:
   - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
   - soffitto di materiale traspirante;
   - cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
   - parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I **servizi igienici** devono avere le seguenti caratteristiche:
   - pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
   - soffitto di materiale traspirante;

- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).
  dotazione minima di apparecchi sanitari:
  - nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
  - nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
  - qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

### *Art.99 SOPPALCHI*

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi Capi.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
8. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a $^1/_3$ del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.
9. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione - non computata in s.l.p. - di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.
10. E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali.

## CAPO III – QUALITA' DELL'ARIA

### *Art.100 RISCONTRO D'ARIA*

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

### *Art.101 AERAZIONE ATTIVATA: CONDIZIONAMENTO - VENTILAZIONE MECCANICA*

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno con ventilazione conforme al successivo Art. 107 (Aerazione dei servizi igienici).

### *Art.102 AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO*

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;
- i locali retrostanti le serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 131.

### *Art.103 AERAZIONE NATURALE*

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio) ad eccezione di quanto previsto all'art.109.
2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.
5. La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nell'Articolo 85 e a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.
6. Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 131, dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo Articolo.

## CAPO IV – REQUISITI ILLUMINOTECNICI

### *Art.104 ILLUMINAZIONE*

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)

1.bis Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).

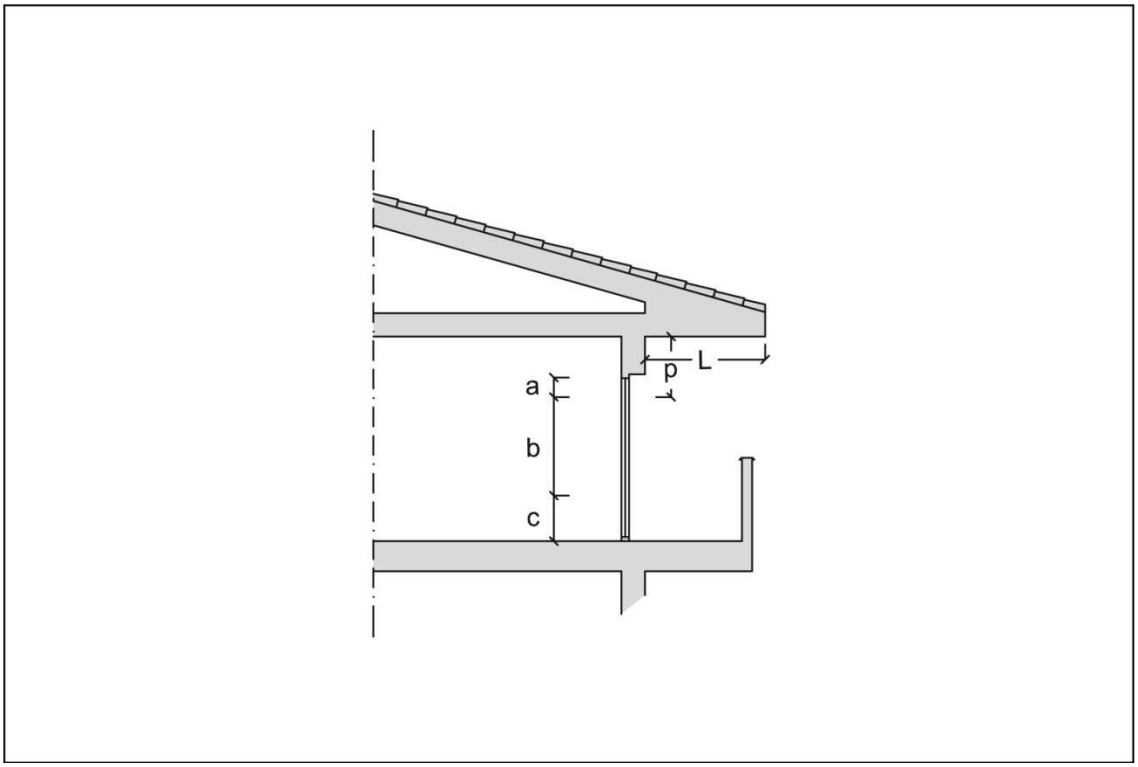
2. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'Articolo 105 (Requisiti di illuminazione naturale e diretta), comma 1, i seguenti ambienti:
   - pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
   - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
   - locali non destinati alla permanenza di persone;
   - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
   - i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
   - le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

### *Art.105 REQUISITI DI ILLUMINAZIONE NATURALE E DIRETTA*

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/10, a prescindere dalla profondità del locale.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza p=L/2 (ove p=proiezione della sporgenza sulla parete e L=lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di +/- 60° SUD la porzione "a" sarà considerata utile per 1/2 agli effetti illuminanti.
6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita limitatamente ai

casi previsti nell'Articolo 85 e a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.

7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.
8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.
9. Le serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 131, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.
10. Schema esplicativo della superficie illuminante utile.




**Legenda**
**L =** lunghezza dell'aggetto superiore
**P =** proiezione dell'aggetto = L/2 si calcola solo per L > 150 cm.
**a =** superficie finestrata utile per 1/3 o ½ agli effetti dell'illuminazione
**b =** superficie utile agli effetti dell'illuminazione
**c =** superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)
La superficie finestrata utile è uguale a: b + 1/3 o ½ a.

### *Art.106 PARTI TRASPARENTI*

Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.
Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

## CAPO V – AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROTERMICI

### *Art.107 AERAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI*

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi). I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq. ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
4. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

### *Art.108 DOTAZIONE MINIMA DI CANNE*

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 98 comma 1. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'idonea evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.

### *Art.109 AERAZIONE TRAMITE CORTILI, PATII*

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'Articolo 110 (Corti o cortili) e all'Articolo 111 (Patii).

### *Art.110 CORTI O CORTILI*

1. Fatta salva ai fini dell'applicazione degli artt. 13, 15, 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT la norma di cui all'art. 9 del presente Regolamento edilizio, per le sole finalità igienico-sanitarie si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti anche su diverse quote preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3 m.
2. Nelle corti e nei cortili devono comunque essere rispettate le verifiche di cui all'Articolo 86 (Distanze e altezze) per gli interventi ivi previsti.

3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a 4 m.
4. Qualora le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento, a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica: il piano orizzontale in quota creato dall'arretramento dovrà avere una superficie superiore ad ¼ di quella delle pareti che lo delimitano. In questo caso per il calcolo di cui al comma 3 si dovranno raffrontare solo la superficie del cortile, o dell'eventuale arretramento sottostante, e la somma delle pareti che vi prospettano.
5. Nel caso tale superficie risulti inferiore si dovrà procedere ad una nuova verifica assumendo come piano di riferimento quello corrispondente al piano cortile o all'eventuale arretramento sottostante considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali, e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici. Nel caso di arretramenti in successione tale verifica dovrà essere ripetuta fino a livello del cortile.
6. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.
7. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2,5 posti bici ogni 100 mq. di s.l.p.. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di slp.
8. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
9. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.
10. Il Comune di Milano riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali. Il gioco dei bambini avverrà all'interno delle suddette aree, come sopra già individuate, con l'eventuale eccezione di quelle che verranno espressamente indicate, da apposita delibera condominiale, come interdette – in tutto o in parte – al gioco dei bambini. Tale eventuale interdizione potrà essere stabilita solo sulla base di fondati rischi, specificati in sede di delibera, per l'incolumità e/o per la sicurezza dei minori.

### *Art.111 PATII*

I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

### *Art.112 CAVEDI*

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.
2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:
    - altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
    - altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
    - altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;

- altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.

3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei NAF, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggiorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

### *Art.113 CAVEDI TECNICI O PASSI D'UOMO*

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

## TITOLO III _ Norme speciali

### *Art.114 RECUPERO DEI SOTTOTETTI*

1. Si considerano sottotetti e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 m, misurata nel punto più alto. Tale requisito deve sussistere nel sottotetto così come individuato in relazione a parti omogenee dell'edificio sottostante. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi suddetti siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso dei travetti se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50.
2. In tutto il territorio comunale sono ammessi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni delle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti.
   Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, è possibile apportare modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui ai successivi commi 4 e 6.
   Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.
   All'interno dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; è comunque permesso il recupero del sottotetto senza modifica delle altezze di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde esistenti, fatta salva l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti.
3. Sono recuperabili i sottotetti dei fabbricati nei quali sia presente la destinazione residenziale nelle proporzioni minime previste dalla legge o nei quali, contestualmente all'intervento di recupero, sia previsto l'insediamento di nuove funzioni residenziali, nelle stesse proporzioni minime.

4. Gli edifici interessati dagli interventi di recupero dei sottotetti devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito deve essere autocertificato all'atto della presentazione dell'istanza o della denuncia di inizio attività. In caso di carenza delle urbanizzazioni stesse si potrà procedere all'intervento di recupero solo previa assunzione a carico dell'operatore dell'impegno ad eseguire le opere mancanti, assistito da idonee garanzie finanziarie.
5. L'altezza media ponderale delle unità abitative oggetto di recupero, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa, dovrà risultare pari o superiore a 2,40 m.
6. Al fine di raggiungere tale requisito minimo sono ammessi interventi di traslazione dell'ultimo solaio, nel rispetto delle altezze minime prescritte per i locali sottostanti, nonché modifiche della copertura, nel rispetto:
    - di quanto previsto ai commi precedenti;
    - delle valutazioni obbligatorie della Commissione per il Paesaggio riguardo all'impatto paesistico del progetto;
    - delle specifiche procedure, per i beni sottoposti a vincolo.
7. L'altezza media ponderale dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura dovrà risultare in ogni caso inferiore a 2,70 m, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc.. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.50.
8. Quando, ai fini del calcolo del volume fisico delle unità abitative oggetto di recupero, sia utilizzata una superficie avente un'altezza minima superiore a 1,50 m, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi quale delimitazione tra il volume abitabile e quello escluso dal recupero. Tale delimitazione non è necessaria quando l'altezza minima della porzione oggetto di recupero corrisponda a 1.50 m.
9. Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo di contenere i consumi energetici dell'intero edificio.
10. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
11. Fatta salva la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la verifica della sussistenza dei 60° nei confronti degli edifici circostanti, agli interventi di recupero dei sottotetti non si applicano le norme in materia di distanza tra i fabbricati e di distanza dai confini stabilite dall'Articolo 86 e seguenti del presente Regolamento. Ai fini dell'applicazione del presente comma non sono considerati abbaini e terrazzini a tasca in quanto parti integranti della copertura.
12. Gli interventi di recupero devono rispettare, ove previsti, i limiti di altezza posti dai piani esecutivi o da convenzioni planivolumetriche.
13. Per gli interventi del presente Articolo non si considera in ogni caso variata l'altezza degli edifici nei quali si proceda al recupero abitativo del sottotetto senza modifiche della forma e della quota delle coperture; a questo solo fine, la realizzazione di terrazzi in falda o abbaini, della dimensione strettamente necessaria a garantire l'aeroilluminazione prescritta, non si considera modifica delle coperture esistenti.
14. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal prodotto del volume oggetto di recupero, calcolato ai sensi dell'Art. 4 comma 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, quindi indipendentemente dall'altezza reale, per le tariffe stabilite per gli interventi di nuova costruzione.
15. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato con riferimento alla classe dell'intero edificio e con applicazione delle aliquote stabilite per le nuove costruzioni. E' facoltà del richiedente chiedere l'applicazione della classe massima; in caso di mancata presentazione della Tabella Ministeriale si intenderà utilizzata tale facoltà.
16. Gli interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggio da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari oggetto di recupero secondo le disposizioni delle norme vigenti in materia. Tali spazi non dovranno risultare già asserviti ad altre unità o già conteggiati ai fini del rispetto della quota minima prescritta nell'ambito di precedenti interventi edilizi. Il vincolo di

pertinenzialità dovrà risultare da un atto notarile registrato e trascritto prima dell'emissione del permesso di costruire o della presentazione della DIA. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti, secondo le indicazioni delle norme regionali, previo versamento al comune di una somma commisurata al costo base a metro quadrato di costruzione per gli edifici residenziali.

### *Art.115 PARCHEGGI*

1. La dotazione di parcheggi privati è dettata dall'Art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT e, quindi:
   a) per gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione deve essere garantita la dotazione maggiore tra quella indicata dall'Articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 e quella indicata all'Art. 8 del piano delle regole del PGT;
   b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere garantita unicamente la dotazione indicata all'Art. 8 del piano delle regole del PGT;

   Le residenze convenzionate per studenti universitari, in relazione alla loro particolare destinazione ed utenza, in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche, non comportano il reperimento della dotazione prevista dall'Articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 e di quella indicata all'Art. 8 del piano delle regole del PGT.
2. Si definiscono parcheggi pertinenziali gli spazi adibiti a parcheggi (autorimesse, box e posti auto) che hanno un vincolo di pertinenza con specifiche unità immobiliari. Tale vincolo deve essere trascritto sui registri immobiliari.

   **In particolare, sono parcheggi pertinenziali quelli**:
   a) realizzati in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anche nelle relative aree di pertinenza, anteriormente al 16 dicembre 2005;
   b) realizzati in forza dell'Articolo 74 del previgente Regolamento Edilizio;
   c) da realizzarsi nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati esistenti, nonché nel sottosuolo delle loro aree pertinenziali esterne, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio, ma non in contrasto con il Piano Urbano del Traffico, conformemente agli Articoli 66 e seguenti della legge regionale 12/2005;
   d) da realizzarsi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, destinati a pertinenza di immobili privati, conformemente alla normativa vigente.

      Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 41-sexies, della Legge 1150/1942, e s.m.i., e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati di cui alle lettere (a), (b) e (c) può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali e d'obbligo, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nel Comune di Milano o comuni contermini, senza necessità di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

      I parcheggi di cui alla lettera (d) non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia altrimenti autorizzato la cessione.
3. Si considerano parcheggi non pertinenziali gli spazi adibiti a parcheggio:
   a) realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967;
   b) realizzati in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione di nuovi fabbricati, anche nelle relative aree di pertinenza, successivamente al 16 dicembre 2005;
   c) realizzati quali interventi autonomi, anche fuori terra, e conformi alle normative urbanistiche ed edilizie;
   d) utilizzati a titolo temporaneo rientranti nelle seguenti categorie:
      - parcheggi gestiti a rotazione, sia pubblici sia privati a pagamento o gratuiti, interrati o fuori terra;
      - i parcheggi al servizio delle medie e grandi strutture di vendita;
      - i parcheggi al servizio di attività quali cinema, teatri, sale da gioco, locali di pubblico spettacolo;
4. I parcheggi, pertinenziali e non, costituiscono opere di urbanizzazione.

Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

5. I parcheggi, pertinenziali o non pertinenziali, realizzati in strutture fuori terra mono o pluripiano, sono escluse dal computo della s.l.p. a norma dell'articolo 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ma sono soggette alla verifica di tutti gli altri parametri e le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
6. I parcheggi sono realizzati mediante SCIA, fatta eccezione per i parcheggi di cui al precedente comma 3) lettere c) e d) e devono essere compatibili con la tutela dei corpi idrici, nonché con i vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici.
7. Nelle nuove costruzioni tutti i box dovranno essere dotati di presa elettrica con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici.
8. In caso di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche le superfici sovrastanti devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico, con manutenzione almeno ventennale, o monetizzazione corrispondente, in carico al medesimo operatore.
   Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.

### *Art.116 MANUFATTI PROVVISORI*

1. I manufatti provvisori sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza non può superare i ventiquattro mesi, fatta salva la possibilità di proroga ai sensi del comma 3. Essi devono comunque concorrere alla valorizzazione dell'ambiente urbano attraverso l'uso di materiali di qualità e l'attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. I relativi progetti devono indicare il periodo di permanenza, descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce, con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione, pari alla metà del valore del manufatto, valutato secondo i vigenti bollettini per l'esecuzione di opere edilizie.
2. Essi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
   - risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
   - osservare le disposizioni del presente regolamento ad esclusione del Capo IV, Titolo IV, Parte IV del presente regolamento;
   - non risultare lesivi del verde ed in particolare degli alberi e dei relativi apparati radicali.
3. Ad esclusione delle strutture di cantiere di cui all'Articolo 62, comma 3, del presente Regolamento, in assenza di diversa disposizione convenzionale concordata con l'Amministrazione Comunale, i manufatti provvisori devono essere rimossi entro la scadenza del ventiquattresimo mese dalla loro installazione, salva la facoltà di richiedere un'unica espressa proroga di ulteriori 12 mesi, almeno novanta giorni prima della scadenza. Alla scadenza del termine previsto nel titolo abilitativo senza che sia stato rimosso il manufatto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida ad adempiere e accertamento del conseguente inadempimento, esegue d'ufficio la demolizione, avvalendosi per le spese necessarie, del deposito cauzionale, con riserva di rivalersi per la maggiore somma eventualmente necessaria. Il manufatto non rimosso alla scadenza si configura quale nuova edificazione e si applicheranno le sanzioni stabilite dalla legge per le opere di nuova costruzione realizzate senza i prescritti titoli abilitativi.
4. I manufatti, i chioschi e le edicole, destinati al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al precedente comma 2 ove pertinenti; se realizzati su suolo pubblico essi non costituiscono oggetto di titolo abilitativo edilizio, ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo. La localizzazione su suolo pubblico di strutture provvisionali per finalità diverse dallo sport e fini sociali è regolata dal regolamento comunale sull'occupazione del suolo pubblico.

# TITOLO IV _ Ambiente ed ecosostenibilità

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art.117 PRINCIPI GENERALI*

1. Gli edifici, anche secondo quanto specificato ai successivi Articoli, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici, emissioni liquide e gassose, tutela delle acque, tutela della qualità dei terreni, inquinamento acustico, conferimento dei rifiuti solidi.
2. Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale; ove il rispetto di tali norme non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
3. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.
4. Le norme di tutela dei corsi d'acqua sono contenute nell'Art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT. Fermo restando quanto previsto da tali norme, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia su aree ove siano presenti corsi d'acqua dovranno essere orientati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché alla loro integrazione nella Rete Ecologica Comunale, con interventi quali, ad esempio: la pulizia e il consolidamento delle sponde, la messa a dimora di filari alberati, il restauro dei manufatti esistenti (chiuse, ponticelli, ecc.), la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

## CAPO II – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

### *Art.118 CONTENUTI*

1. Il presente Capo detta le disposizioni per la tutela dall'inquinamento acustico e del comfort acustico negli ambienti abitativi.
2. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute.
3. Per quanto non previsto nel presente Capo si applica la normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico nazionale (Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e s.m.i., Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 e s.m.i., Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 e s.m.i., Decreto Ministeriale 16 marzo 1998 e s.m.i., Decreto del Presidente della Repubblica 30 marzo 2004 n. 142 e s.m.i., Decreto del Presidente della Repubblica 18 novembre 1998 n. 459 e s.m.i.) e regionale (Legge Regionale 10 agosto 2001 n. 13 e s.m.i., D.G.R. n. VII/8313 del 8 marzo 2002 e s.m.i.).

### *Art.119 CLIMA ACUSTICO*

1. Al fine di consentire la valutazione dell'esposizione al rumore dei recettori, i progetti degli interventi di seguito elencati devono essere corredati da un Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico:
   a) interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione);
   b) interventi di nuova edificazione escluso l'ampliamento dei manufatti edilizi esistenti;
   c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
   d) interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche di singole unità immobiliari, in usi abitativi, attività scolastiche, ospedali, cliniche o case di cura.

   Per gli interventi da attuare mediante Piani o Programmi la proposta del piano o programma deve essere corredata dal Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico.

2. La compatibilità degli interventi previsti nel precedente comma con il clima acustico preesistente nell'area deve essere verificata in corrispondenza dei fronti dell'edificio e delle eventuali pertinenze esterne in cui è prevista la permanenza di persone, fatto salvo quanto previsto dall'art.5, commi 3 e 5, del D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 e dall'art. 6, commi 2 e 3, del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142. Tale ultima facoltà per gli interventi previsti nel comma 1 lettera c) del presente Articolo dovrà essere valutata favorevolmente mediante acquisizione di parere del Settore Ambiente.
3. I recettori sensibili, inseriti in nuove edificazioni che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, devono essere collocati nella posizione di maggior tutela acustica dell'edificio, adottando tutte le azioni di mitigazione acustica necessarie e compatibili dal punto di vista tecnico, economico ed ambientale. Ai fini del presente comma per recettori sensibili si intendono gli asili nido, le strutture scolastiche di ogni ordine e grado, le strutture sanitarie con degenza e le residenze per anziani.
4. Per gli asili nido e le strutture scolastiche di ogni ordine e grado, inseriti in edifici esistenti o di nuova realizzazione che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, deve essere rispettato almeno il valore limite di livello equivalente ponderato A pari a 60 dB(A) in periodo diurno, misurato in un intervallo non inferiore ad un'ora durante l'orario di fruizione della struttura scolastica indipendentemente dalla collocazione della stessa. Tali valori devono essere rispettati sia sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico, sia sulle relative pertinenze esterne effettivamente utilizzate.
5. Per le strutture sanitarie con degenza e le residenze per anziani, inserite in edifici esistenti o di nuova realizzazione che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, deve essere rispettato almeno il valore limite di livello equivalente ponderato A pari a 60 dB(A) in periodo diurno e pari a 50 dB (A) in periodo notturno, misurato in un intervallo non inferiore ad un'ora durante l'orario di fruizione della struttura sanitaria o residenza per anziani indipendentemente dalla collocazione della stessa. Tali valori devono essere rispettati sia sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico (periodo diurno e notturno), sia sulle relative pertinenze esterne effettivamente utilizzate (solo periodo diurno).

### *Art.120 IMPATTO ACUSTICO*

1. Al fine di consentire la valutazione comparativa tra gli scenari ante e post operam, tutti gli interventi di cui all'art. 8, comma 4 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali sia come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un Documento di previsione di Impatto Acustico, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico.
2. La compatibilità di tali sorgenti sonore con i recettori deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi.

### *Art.121 MITIGAZIONI ACUSTICHE*

1. La documentazione prevista dai precedenti articoli del presente Capo deve contenere anche la descrizione delle azioni di mitigazione acustica finalizzate a ricondurre nei limiti previsti dalla normativa vigente le emissioni sonore prodotte dalle attività e/o dagli impianti, nonché, ove consentito dalla normativa vigente, l'indicazione delle misure previste per mitigarne gli effetti presso il ricettore fino al raggiungimento del rispetto di detti limiti.
2. L'efficacia delle azioni di mitigazione acustica deve essere accertata con verifiche strumentali al termine dei lavori.

### *Art.122 REQUISITI ACUSTICI PASSIVI*

1. Al fine di garantire la riduzione dell'esposizione al rumore negli ambienti abitativi, i progetti degli interventi di cui all'Articolo 119 comma 1 lettere a), b), c), d) devono essere corredati da una Relazione tecnica previsionale attestante il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi.

2. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli interventi di cui al comma precedente, deve essere presentata una Dichiarazione di conformità alle soluzioni tecniche indicate nel progetto.
3. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente alla presentazione della richiesta/denuncia/segnalazione dovrà essere allegata dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi relativamente alle sole partizioni (orizzontali/verticali) e/o agli impianti che siano ciascuno oggetto di intervento nella loro interezza.

## CAPO III – SCARICHI ACQUE REFLUE E RIFIUTI

### *Art.123 RETE DI SCARICO DELLE ACQUE REFLUE*

Le reti di scarico delle acque reflue sono soggette alle norme contenute nel “Regolamento per le reti interne di fognatura dei fabbricati ed il loro scarico finale” allegato al presente Regolamento.

### *Art.124 RACCOLTA E CONFERIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI*

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all’Articolo 125 (Deposito e spazi per la raccolta dei rifiuti - locale deposito rifiuti).
Nelle **nuove costruzioni**, comprese le sostituzioni edilizie, e negli interventi di ristrutturazione riguardanti l’intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell’edificio e dell’ambiente circostante.
Invece negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di plastica, carta e vetro.
La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

### *Art.125 DEPOSITO E SPAZI PER LA RACCOLTA RIFIUTI*

Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L’integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
Il locale deve avere:

- altezza minima di 2,40 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
- porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d’aria di dimensioni adeguate a garantire l’esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurina e antinsetti;
- allacciamento ad una presa d'acqua;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Gli spazi integrativi ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- l'area per la raccolta rifiuti dovrà essere coperta ed avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- l'area dovrà essere dotata di presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
- i cassoni raccoglitori, qualora siano differenti da quelli forniti da AMSA, dovranno avere la superficie interna liscia con raccordi arrotondati e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e antinsetti.

## CAPO IV- ENERGIA, FONTI RINNOVABILI, ECOSOSTENIBILITA'

### *Art.126 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE*

1. Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente Capo IV stabilisce misure per la promozione della sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.
2. Le disposizioni riportate nel presente Capo IV si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dal DPR 412/93 Art. 3, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti. Le disposizioni riportate nel presente Capo IV non si applicano invece ai manufatti provvisori di cui all'Articolo 116.

2bis Ai fini dell'applicazione del presente Capo si fa riferimento alle definizioni delle tipologie di intervento di cui al D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015.

3. Al Paragrafo I viene definito il livello minimo di eco sostenibilità degli edifici, mediante l'individuazione dei requisiti obbligatori da rispettare nelle diverse tipologie di intervento.
4. Le disposizioni contenute nel Paragrafo II hanno carattere volontario e danno titolo ad ottenere le incentivazioni previste da specifiche norme di carattere superiore e dagli strumenti urbanistici. In particolare, in attuazione di quanto previsto dall'Art. 10 del Piano delle regole del PGT, sono definiti livelli crescenti di eco sostenibilità e i relativi requisiti di accesso, oltre agli incentivi volumetrici riconosciuti nei diversi tipi di intervento al raggiungimento dei suddetti livelli di eco sostenibilità.
5. Le specifiche di prestazione relative ai requisiti di eco sostenibilità sono indicate nelle "Schede Requisito" (Allegati). I contenuti delle "Schede Requisito" potranno essere modificati mediante Delibera di Giunta Comunale e determinazione del dirigente competente sulla base degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale, tenendo conto dell'evoluzione normativa e tecnologica e degli esiti del monitoraggio condotto sull'efficacia del sistema incentivante, nel rispetto dei contenuti dei Paragrafi I e II.
6. L'Articolo 143 e le "Schede Requisito" stabiliscono le modalità di verifica dell'effettivo raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti per l'accesso al sistema incentivante definito nel Paragrafo II.

## Paragrafo I _ LIVELLO MINIMO DI ECOSOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI

### *Art.127 DISPOSIZIONI GENERALI*

1. Il presente Paragrafo definisce i requisiti minimi obbligatori da rispettare negli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio o la comunicazione/segnalazione/denuncia di inizio attività venga presentata successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento. Salvo specifiche indicazioni riguardanti gli edifici di categoria E 8, le prescrizioni del presente paragrafo si applicano agli edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 definite dal DPR 412/93 Art. 3. I requisiti per gli interventi sull'esistente si applicano ai soli edifici completati ed agibili, gli altri seguono la qualifica dell'intervento non completato.

2. I requisiti minimi obbligatori si applicano anche alle varianti essenziali di progetti e interventi in corso secondo la seguente modalità:
   a) all'intero edificio oggetto del titolo edilizio originario, qualora nell'istanza del titolo in variante venga richiesto il riconoscimento di incentivi volumetrici di qualsiasi tipo definiti dal presente Regolamento o da dispositivi nazionali e regionali, ivi comprese eventuali modalità premianti di calcolo delle volumetrie edilizie;
   b) alla porzione oggetto di variante qualora sia un ampliamento o riguardi opere non ancora realizzate (da documentarsi tramite foto).
3. Agli interventi già presentati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad applicarsi gli obblighi previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
4. Le disposizioni introdotte nel presente Paragrafo non si applicano agli 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. 42, nonché agli immobili che secondo le norme del PGT devono essere sottoposti solo ad interventi di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici. Le disposizioni non si applicano inoltre alle categorie di edifici e di impianti ricadenti nei casi di esclusione integrale di cui al punto 3.2 dell'allegato al decreto D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015.

### *Art.128 INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO*

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, e di ristrutturazione importante di primo livello, l'indice di prestazione energetica globale EPgl,tot deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 2_OB** della Scheda Requisito 1.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia e di ristrutturazione importante di primo livello di edilizia residenziale sociale, l'indice di prestazione energetica globale EPgl,tot , deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 1_OB** della Scheda Requisito 1.
3. Negli interventi di ampliamento volumetrico e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7, nel caso in cui il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 15% di quello esistente o sia comunque superiore a 500 m3, l'indice di prestazione energetica globale EPgl,tot , deve rispettare i limiti definiti **dal Livello 1_OB** della Scheda Requisito 1.
   La verifica del requisito si applica solo sulla nuova porzione di edificio.
   Nel caso in cui l'ampliamento sia servito mediante l'estensione di sistemi tecnici pre-esistenti (a titolo di esempio non esaustivo l'estensione della rete di distribuzione e nuova installazione di terminali di erogazione) il calcolo della prestazione energetica è svolto in riferimento ai dati tecnici degli impianti comuni risultanti.
4. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alla categoria E8, soggetti alle norme inerenti all'efficienza energetica in edilizia, l'indice di prestazione energetica globale EPgl,tot deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 3_OB** della Scheda Requisito 1.

### *Art.129 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO OPACO*

1. La trasmittanza termica media U delle strutture opache dell'edificio, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, intesa come valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmittanze dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili se presenti, deve rispettare i seguenti requisiti:
   - negli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro che interessano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 1_OB** della Scheda Requisito 8;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia di II livello, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 2_OB** della Scheda Requisito 8;
- negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di I livello e, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, di ampliamento volumetrico sopra il 15% e comunque superiori a 500 m3 e recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, deve rispettare i limiti definiti dal **Livello 3_OB** della Scheda Requisito 8. Il suddetto limite si applica anche agli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che prevedano l'integrale rifacimento di coperture esistenti che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno.

2. E' vietata l'installazione dei sistemi di isolamento esterno su singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento, qualora non corrispondano a porzioni dotate di propria autonomia architettonica nei confronti dell'intero edificio.
3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di coperture esistenti che ne prevedano l'integrale rifacimento, le coperture a falda a gronda libera che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno devono essere di tipo ventilato o prestazione equivalente.

### *Art.130 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI*

1. Le chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema, inferiore al **Livello 1_OB** della Scheda Requisito 8 nei seguenti interventi:
   - nuova costruzione e sostituzione edilizia;
   - ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia, recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento.

### *Art.131 SERRE BIOCLIMATICHE E SISTEMI PASSIVI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA*

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
   - essere integrate nell'organismo edilizio;
   - avere una profondità non superiore a 1,5 metri;
   - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
   - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5$ $W/m^2K$ per almeno il 50%;
   - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
   - essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
   - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate; tale riduzione non è richiesta qualora la loro realizzazione avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al D.D.U.O. 6480/2015;
   - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

   Nel caso di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare realizzati sulle facciate non orientate in un angolo compreso tra ±45° rispetto alla direzione sud, dovrà essere allegato, alla presentazione o alla richiesta del titolo, il file digitale (file .xml o eventuali aggiornamenti) con il dettaglio del calcolo eseguito a dimostrazione della riduzione del fabbisogno di cui sopra.

2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p.
3. I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dagli Articoli 103 (Aerazione naturale) e 105 (Requisiti di illuminazione naturale diretta).
   In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
   - la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
   - la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
   - i serramenti della serra prospettino su spazi di cui all'Articolo 103 comma 1 del presente Regolamento.

### *Art.132 IMPIANTI DI PRODUZIONE DEL CALORE*

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 con più di quattro unità abitative o con tipologia a schiera con più di quattro unità abitative monofamiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento. Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti volumetrici e ai recuperi a fini abitativi di sottotetti esistenti; è inoltre possibile derogare a tale obbligo solo nel caso in cui un tecnico abilitato asseveri in apposita relazione il conseguimento di un valore analogo o migliore dell'indice di prestazione energetica dell'edificio e dimostri che l'adozione di una diversa tipologia impiantistica non pregiudichi il raggiungimento del valore minimo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto dalle norme vigenti.
2. Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

### *Art.133 PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI NELLA STAGIONE ESTIVA*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia, per le coperture della superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti opache con orientamento compreso in un intorno di ±90° rispetto alla direzione sud, dovranno essere rispettati il valore minimo dello sfasamento (S) e il valore massimo del fattore di attenuazione (fa) definiti dal **Livello 1_OB** della Scheda 2. I suddetti limiti si applicano anche nel caso di integrale rifacimento delle coperture delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato di edifici esistenti, negli interventi di ampliamento volumetrico, ristrutturazione e recupero a fini abitativi di sottotetti, limitatamente alle strutture oggetto di intervento.
2. In aggiunta ai suddetti requisiti di inerzia termica, è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a 10° e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:
   - ombreggiamento con elementi vegetali;
   - sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
   - utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).
3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o

condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

### *Art.134 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA*

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i seguenti requisiti:
   - per gli edifici appartenenti alla categoria E.1 (1), E.1 (2) un ricambio di aria continuo medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
   - per categorie diverse dalla E.1 (1), E.1 (2) i ricambi d'aria previsti dalla normativa tecnica vigente all'atto dell'intervento;
   - per tutte le categorie di edifici, esclusi gli edifici esistenti in caso di comprovata impossibilità tecnica, impianto dotato di recuperatore di calore con efficienza pari almeno a 70%, motori ad elevato rendimento secondo le norme vigenti all'atto dell'intervento e rispetto dei requisiti acustici previsti dalle norme in vigore.

### *Art.135 FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA*

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel d.lgs. 28/2011, e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica prevista dall'allegato C del D.D.U.O. 6480/2015, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:
   - ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del d.lgs. n° 28/2011;
   - l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.

### *Art.136 EFFICIENZA IMPIANTI ILLUMINAZIONE*

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1 (1), E.1 (2), è obbligatorio:
   - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
   - parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
   - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
2. negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.1(3), E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 è obbligatorio:
   - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo;

- installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo ove funzionale;
- utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3. negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione di edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8), installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo.
4. negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione e in tutte le categorie di edifici dalla E1 alla E8 è obbligatorio:
   - utilizzare interruttori crepuscolari;
   - utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (quali ad esempio lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica), di colore naturale e non giallo, o dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale;
   - il rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.

### *Art.137 RIDUZIONE CONSUMI INDIVIDUALI ACQUA POTABILE*

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:
   - la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;
   - l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili;
   - negli edifici appartenenti alle categorie E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi) l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.
   - Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai servizi igienici comuni degli edifici di classe E1(3).

## Paragrafo II _ GLI INCENTIVI

### *Art.138 TIPOLOGIE DI INCENTIVO*

1. In attuazione a quanto previsto dall'Art. 11, comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e dall'Art 10 del Piano delle Regole – Norme di Attuazione del PGT, il presente Paragrafo definisce incentivi volumetrici atti a promuovere il miglioramento del livello di eco sostenibilità degli edifici, nonché i requisiti da ottemperare per l'accesso a ciascun livello incentivante.
2. In particolare, sono stabilite due tipologie di incentivi:
   - Incentivi per edifici di nuova costruzione e sostituzione edilizia, per interventi il cui titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;
   - Incentivi per gli interventi su edifici esistenti, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.
3. Agli interventi che usufruiscono degli incentivi di cui al punto 1 continuano ad applicarsi gli obblighi definiti al Paragrafo I.
4. Gli incentivi del presente Paragrafo non sono cumulabili con altri incentivi volumetrici di qualsiasi tipo, fatte salve le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica.

### *Art.139 INCENTIVI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E REQUISITI DI ACCESSO*

1. Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici di edilizia residenziale sociale che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1-N" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 1, è riconosciuta una maggiorazione del 5% della s.l.p. edificabile;
2. Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti a tutte le categorie dalla E1 alla E7, con la sola esclusione degli edifici di edilizia residenziale sociale, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1-N" di ecosostenibilità secondo quanto indicato nella tabella 1, è riconosciuta una maggiorazione del 3% della s.l.p. edificabile;
3. Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti a tutte le categorie dalla E.1 alla E.7, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 2-N" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 2, è riconosciuta una maggiorazione del 5% della s.l.p. edificabile.

Sono di seguito definiti i requisiti da ottemperare per accedere ai diversi livelli di ecosostenibilità e ai corrispondenti incentivi:

**Tabella 1: requisiti necessari per accedere al livello "1_N" di eco-sostenibilità per edifici di nuova costruzione e per interventi di sostituzione edilizia**

| **EDIFICI CATEGORIA (E.1 (1) e E.1(2)) (residenze e assimilabili)** | **EDIFICI CATEGORIA (E.1(3) e da E. 2 a E.7) (altri edifici)** |
|---|---|
| • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "1-N<br>• Inerzia termica dell'involucro (Scheda 2- Livello "1-N")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 1)<br>• Spazi verdi e superfici esterne (Scheda 5 - Livello 1; Scheda 6) | • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "1-N")<br>• Inerzia termica e efficienza estiva dell'involucro (Scheda 2 -Livello "1-N")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 2)<br>• Spazi verdi e superfici esterne (Scheda 5 - Livello 1; Scheda 6)<br>• Climatizzazione estiva (Scheda 10) |

**Tabella 2: requisiti necessari per accedere al livello "2_N" di eco sostenibilità per edifici di nuova costruzione e per interventi di sostituzione edilizia**

| **EDIFICI CATEGORIA (E.1 (1) e E.1(2)) (residenze e assimilabili)** | **EDIFICI CATEGORIA (E.1(3) e da E.2 a E.7) (altri edifici)** |
|---|---|
| • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "2-N")<br>• Inerzia termica dell'involucro (Scheda 2 - Livello "1-N")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 2)<br>• Ventilazione meccanica controllata (Scheda 4)<br>• Spazi verdi e superfici esterne (Scheda 5 Livello 2 - Scheda 6)<br>• Materiali eco-compatibili (Scheda 7) | • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "2-N")<br>• Inerzia termica e efficienza estiva dell'involucro (Scheda 2 - Livello "1-N")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 2)<br>• Spazi verdi e superfici verdi (Scheda 5 - Livello 2; Scheda 6)<br>• Materiali eco-compatibili (Scheda 7)<br>• Climatizzazione estiva (Scheda 10) |

***Art.140 INCENTIVI PER EDIFICI ESISTENTI E REQUISITI DI ACCESSO***

1. Agli interventi fino al restauro e risanamento conservativo, riguardanti interi edifici esistenti oggetto di vincolo ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 42/2004, è riconosciuto l'incremento fino al 15% della s.l.p. esistente, secondo la progressione di seguito indicata:
   - al raggiungimento del livello"1-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 5%.
   - al raggiungimento del livello "2-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 10%.
   - al raggiungimento del livello "3-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 15%.
2. In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al comma 1 del presente Articolo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
   - assenza di impianto termico alimentato a gasolio;
   - presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare, in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti.

   I suddetti vincoli si ritengono ottemperati anche nel caso in cui i relativi interventi siano stati eseguiti antecedentemente alla richiesta dell'incentivo.
3. Negli interventi di restauro riguardanti interi immobili di interesse storico e artistico, come individuati ai sensi del D.lgs 42/2004 con specifico atto di vincolo, finalizzati al miglioramento della prestazione di efficienza energetica, è previsto un ulteriore incentivo volumetrico pari al 15% della S.l.p. dell'immobile che venga data o conservata all'uso e/o all'utilità pubblica. Questo incentivo, fermo restando l'uso o l'utilità pubblica dell'immobile, è concesso anche per quelle ipotesi in cui si dimostri non possibile, per ragioni connesse al vincolo e quindi alla tutela dell'immobile, raggiungere i livelli di ecosostenibilità di cui al comma 1 del presente Articolo.

   La valutazione in merito all'impossibilità di raggiungere anche solo il livello minimo di ecosostenibilità deve essere oggetto di specifico parere espresso da parte degli enti competenti alla tutela.
4. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo riguardanti interi edifici esistenti, comprensivi dei relativi impianti in essa contenuti, appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 e non oggetto di vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004, sono riconosciuti i seguenti incentivi:
   - al raggiungimento del "livello 1-ES" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 3 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 5% della s.l.p. esistente ai soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
   - al raggiungimento del "livello 2-ES" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 4 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 10% della s.l.p. esistente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
   - Al raggiungimento del "livello 3-ES"di eco sostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 5 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 15% della s.l.p. esistente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
5. In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al comma 4 del presente Articolo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
   - assenza di impianto termico alimentato a gasolio;
   - in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti, presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare;
   - negli edifici di categoria E 1(3) e da E2 a E(7) verifica positiva dell'efficacia dei sistemi schermanti l'irradiazione solare.

I suddetti vincoli si ritengono ottemperati anche nel caso in cui i relativi interventi siano stati eseguiti antecedentemente alla richiesta dell'incentivo.

6. Sono di seguito definiti i requisiti da ottemperare per l'accesso ai livelli di eco sostenibilità definiti al precedente punto 4 e ai corrispondenti incentivi:

**Tabella 3: requisiti necessari per accedere al livello "1-ES" di ecosostenibilità per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**

| EDIFICI CATEGORIA E.1 (1) e E.1(2) (residenze e assimilabili) | EDIFICI CATEGORIA (E.1(3) e da E.2 a E.7) (altri edifici) |
|---|---|
| • Prestazione energetica globale (Scheda 1: EPgl,tot < Livello "1-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8: Livello "1-ES") | • Prestazione energetica globale (Scheda 1: EPgl,tot < Livello "1-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8: Livello "1-ES")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3: Livello 1) |

**Tabella 4: requisiti necessari per accedere al livello "2-ES" di eco-sostenibilità per interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**

| EDIFICI CATEGORIA E.1 (1) e E.1(2) (residenze e assimilabili) | EDIFICI CATEGORIA (E.1(3) e da E.2 a E.7) (altri edifici) |
|---|---|
| • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "2-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8 - Livello "2-ES")<br>• Sostituzione di generatore di calore o allacciamento a rete di teleriscaldamento (Scheda 9 - Livello "1-ES") | • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "2-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8-Livello "2-ES")<br>• Sostituzione di generatore di calore o allacciamento a rete di teleriscaldamento (Scheda 9 - Livello "1-ES")<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 2) |

**Tabella 5: requisiti per l'accesso al "livello 3-ES" di ecosostenibilità per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**

| EDIFICI CATEGORIA E.1 (1) e E.1(2) (residenze e assimilabili) | EDIFICI CATEGORIA (E.1(3) e da E.2 a E.7) (altri edifici) |
|---|---|
| • Prestazione energetica globale (Scheda 1-EPgl,tot < Livello "3-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8-Livello "3-ES")<br>• Ristrutturazione di impianto termico che includa la sostituzione del sistema di generazione del calore o di allacciamento a rete di teleriscaldamento (Scheda 9 - Livello 1-ES)<br>• Rinnovabili termiche (Scheda 9 - Livello 2-ES)<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - livello 1) | • Prestazione energetica globale (Scheda 1 - EPgl,tot < Livello "3-ES")<br>• Efficienza energetica dell'involucro (Livello "3-ES" scheda 8)<br>• Ristrutturazione di impianto termico che includa la sostituzione del sistema di generazione del calore o di allacciamento a rete di teleriscaldamento (Scheda 9 - Livello 1-ES)<br>• Rinnovabili termiche (Scheda 9 - Livello 2-ES)<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - livello 2) |

***Art.141 INCENTIVI PER EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI***

1. Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alla categoria E8, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1" di ecosostenibilità secondo quanto indicato nella tabella 6, è riconosciuta una maggiorazione del 3% della s.l.p. edificabile;
2. A tutti gli altri interventi edilizi sull'esistente, con esclusione della manutenzione ordinaria, di edifici appartenenti alla categoria E8, ricadenti nell'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica in edilizia, al raggiungimento del livello 1 di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 6, è riconosciuto un incremento del 7% della s.l.p.

**Tabella 6: requisiti per l'accesso al "livello 1" di ecosostenibilità per edifici di nuova costruzione e per interventi su edifici esistenti, appartenenti alla categoria E8 (industriali/artigianali).**

| EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA | INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI |
|---|---|
| • Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 3)<br>• Spazi verdi e superfici esterne (Scheda 5 - Livello 1 N - Scheda 6) | • Efficienza energetica dell'involucro (Scheda 8 - Livello)<br>• Rinnovabili elettriche (Scheda 3 - Livello 3) |

### *Art.142 CONDIZIONI PER L'UTILIZZO E LA CESSIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI*

1. La s.l.p. derivante dall'incremento potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche e della quantità edificatoria massima prevista per l'ambito di riferimento, ovvero essere oggetto di cessione di diritti volumetrici da utilizzare esclusivamente in edifici di pari o migliore eco sostenibilità, sempre nel rispetto della quantità edificatoria massima e delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'ambito in cui ricadono. In entrambi i casi l'utilizzo è subordinato alla presentazione dell'atto ricognitivo di densità, dal quale dovrà risultare l'impossibilità di fruire ulteriormente degli incrementi volumetrici del presente Capo IV. Copia del suddetto atto dovrà essere allegata ai progetti edilizi che utilizzeranno i diritti volumetrici secondo le modalità previste dall'Articolo 34 del presente Regolamento.
2. Ai fini della cessione della s.l.p. si considerano di pari o migliore eco sostenibilità edifici che soddisfino le seguenti condizioni:
   - un edificio di nuova costruzione si considera di pari o migliore eco-sostenibilità di edifici di nuova costruzione appartenenti alla medesima macro categoria (residenziali – industriali e artigianali – altri edifici), rientranti nello stesso livello di eco-sostenibilità o inferiore, caratterizzati da un valore superiore o uguale dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e appartenenti ad una classe energetica inferiore (peggiorativa).
   - un edificio esistente si considera di pari o migliore eco-sostenibilità di edifici esistenti appartenenti alla medesima macro categoria (residenziale – industriali e artigianali - altri edifici), rientranti nello stesso livello di eco sostenibilità o inferiore, caratterizzati da un valore superiore o uguale dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e appartenenti ad una classe energetica inferiore (peggiorativa).
   - un edificio di nuova costruzione si considera sempre di migliore eco-sostenibilità rispetto a un edificio esistente, se caratterizzato da un valore inferiore o uguale dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e da una classe energetica pari o superiore (migliorativa).
3. Gli incentivi riconosciuti agli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono essere obbligatoriamente oggetto di cessione per l'ampliamento di edifici caratterizzati da un valore inferiore o uguale dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e da una classe energetica pari o superiore.

### *Art.143 SCHEDE REQUISITO*

1. Le specifiche di prestazione da rispettare per accedere alle misure incentivanti previste dal presente Regolamento sono descritte nelle schede requisito di seguito riportate:
   **Scheda 1:** Riduzione dei consumi energetici globali dell'edificio
   **Scheda 2:** Inerzia termica ed efficienza estiva dell'involucro
   **Scheda 3:** Rinnovabili elettriche
   **Scheda 4:** Ventilazione meccanica degli ambienti
   **Scheda 5:** Spazi verdi e superfici esterne
   **Scheda 6:** Tetti verdi
   **Scheda 7:** Uso di materiali ecocompatibili
   **Scheda 8:** Efficienza energetica dell'involucro
   **Scheda 9:** Efficienza degli impianti e rinnovabili termiche
   **Scheda 10:** Climatizzazione estiva, sistemi per la climatizzazione

### *Art.144 CONTROLLI E SANZIONI IN MATERIA DI ECOSOSTENIBILITA'*

Il riconoscimento degli incentivi di cui agli Articoli 139, 140 e 141 è subordinato alle seguenti verifiche:

1. In sede di presentazione del progetto edilizio è necessario consegnare all'ufficio tecnico comunale, oltre ai documenti/relazioni tecniche già previsti dalle normative vigenti, la lista di controllo sia in formato digitale che cartaceo, sottoscritta dal progettista o dal tecnico che redige la relazione di progetto.
2. Per accedere agli incentivi di cui agli Articoli 139, 140 e 141 è necessario consegnare gli elaborati riportati nelle schede requisito di cui al precedente Articolo 143.
3. La mancata presentazione della documentazione comporta la decadenza dal beneficio dell'incentivazione.
4. Ad ultimazione delle opere è necessario consegnare all'ufficio tecnico comunale, oltre alla certificazione già prevista dalle normative vigenti, l'aggiornamento "come costruito" della documentazione di cui ai punti che precedono.
5. A verifica del raggiungimento dei requisiti richiesti per il conseguimento dell'incentivazione l'Amministrazione potrà effettuare i controlli previsti nelle schede requisito allegate.
6. Qualora ad esito delle verifiche previste dal presente Articolo si verificasse il mancato ottenimento dei requisiti richiesti, l'eventuale s.l.p. oggetto dell'incentivazione sarà considerata come realizzata in difformità dal titolo con conseguente applicazione delle sanzioni di legge, fatta salva la possibilità di regolarizzarla mediante l'utilizzo di diritti edificatori con le modalità previste dall'Articolo 34, comma 2 entro i termini dei procedimenti.
7. Fatta salva l'effettuazione dei controlli documentali previsti nelle schede requisito allegate, l'esecuzione delle verifiche dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, successive alla data di fine lavori, può essere sostituita, a discrezione del titolare dell'intervento, da procedura di controllo in corso d'opera da effettuarsi da parte dell'Amministrazione ovvero da Professionisti accreditati sulla base di specifico protocollo di verifica determinato dall'Amministrazione stessa, solo a decorrere dall'attivazione di tale servizio.

## CAPO V – INQUINAMENTO DA RADON

### *Art.145 RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON SULLA SALUTE*

1. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/ $m^3$, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/ $m^3$ per gli edifici esistenti. Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno. Pertanto dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
2. Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del D.Lgs. 230/95 e s.m.i., dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

# PARTE QUINTA – VIGILANZA

### *Art.146 VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIO-URBANISTICA*

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

### *Art.147 FUNZIONI DI VIGILANZA*

1. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e – più in generale – i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
4. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili.
5. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
    - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
    - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
    - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
6. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
7. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.
8. In relazione alle tipologie di abusi rispetto alle fattispecie disciplinate dall'Articolo 72 (Varianti) si applicano le disposizioni di legge e regolamentari.

***Art.148 SANZIONI CONSEGUENTI A VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO***

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 45 a € 500.

***TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE RELATIVE SANZIONI PECUNIARIE***

| ARTICOLO | VIOLAZIONE | MINIMO | MASSIMO |
|---|---|---|---|
| Art. 11 | Mancata manutenzione delle costruzioni | € 100 | € 500 |
| Art. 11.6 | Mancato collaudo | € 100 | € 500 |
| Art. 12.2 | Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità | € 100 | € 500 |
| Art. 12.5 | Mancata ottemperanza agli ordini impartiti | € 75/mq catastale | € 200/mq catastale |
| Art. 56.2 | Mancata comunicazione inizio lavori DIA e P.d.C. | € 50 | € 500 |
| Art. 58.3 | Mancata comunicazione fine lavori SCIA e DIA e consegna documentazione allegata | € 35 | € 350 |
| Art. 60.1 | Mancata denuncia per recinzione provvisoria | € 35 | € 350 |
| Art. 61.4 | Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni | € 100 | € 500 |
| Art. 62.5 | Mancata affissione tabella | € 25 | € 250 |
| Art.62.5 | Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori | € 35 | € 350 |
| Art. 62.5 | Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori | € 50 | € 500 |
| Art. 78 | Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva | € 25 | € 250 |
| Art.79.1 | Mancata posa/ mancata restituzione indicatore numerico | € 25 | € 250 |
| Art. 79.2 | Mancata indicazione Amministratore | € 25 | € 250 |
| Art. 80.2 | Mancata sistemazione | € 100 | € 500 |
| Art. 81 | Mancata indicazione di accesso carraio | € 25 | € 250 |

***Art.149 VIGILANZA DEL CANTIERE PER SALUTE E SICUREZZA, NONCHE' REGOLARITA' DEI RAPPORTI DI LAVORO***

1. In relazione a quanto disposto dagli Articoli 58 e 61, il committente delle opere si impegna a:
    - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
    - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
    - prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
    - adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
2. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
    - Presentare prima dell'inizio dei lavori la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
    - presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere;
    - presentare nel corso dei lavori notifica preliminare aggiornata con l'integrazione dei nominativi e dei dati identificativi di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi operanti in cantiere, ai fini dell'acquisizione del DURC, nonché indicazione del contratto collettivo applicato;
    - trasmettere alla Cassa Edile di Milano copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
    - affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Milano o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia;
    - dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento; tale tesserino dovrà essere magnetico nel caso di installazione di sistemi di rilevazione degli accessi;
3. rispettare altresì quanto convenuto nei successivi aggiornamenti dei Protocolli.
    - Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, promuovendo l'attivazione e lo svolgimento del servizio "Cantiere di qualità", di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali.
4. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi è prevista nel documento "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".
5. Nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva, all'idoneità tecnico professionale, alla notifica preliminare di cui all'Articolo 100 e allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. o all'iscrizione all'Elenco tenuto dalla Cassa Edile nonché di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

6. Le convenzioni di piani attuativi o altri accordi negoziali devono prevedere una penale da 5.000 a 50.000 euro che si applica qualora gli organi di vigilanza preposti, o il Comune, riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'Art. 90 del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i posti a carico del committente delle opere.
7. Nelle more della definizione ed approvazione di apposito regolamento di interscambio fra Amministrazione comunale e Cassa Edile per il controllo dei dati, sono sospesi gli effetti e gli adempimenti connessi all'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa edile.

### *Art.150 RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI ANTIMAFIA*

1. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli Articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", nonché secondo quanto previsto dai Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali riguardanti la sicurezza, la qualità e la tutela del lavoro.
2. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) il committente delle opere deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa dalla documentazione di cui al comma seguente.
3. Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.
4. Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale, ove previsto dalla normativa o da apposito protocollo di legalità.
6. L'inosservanza di quanto stabilito al precedente comma 3 è sanzionata con una penale pari a 5.000 euro per ogni violazione fino ad un massimo di 50.000 euro.

# PARTE SESTA – NORME TRANSITORIE E FINALI

***Art.151 NORMA TRANSITORIA***

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:
   a. ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
   b. alle D.I.A. e alle S.C.I.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
   c. alle Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

   Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/dichiarazione/segnalazione/ comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene allo Sportello Unico.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio.

# ALLEGATO 1 - SCHEDE

## Scheda 1 _ Riduzione dei consumi energetici globali dell'edificio

**Esigenza da soddisfare**
Ridurre i consumi di energia primaria da fonte fossile legati ai servizi energetici degli edifici

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Indice di prestazione energetica globale dell'edificio EPgl,tot | kWh/m$^2$anno |

**Livello di prestazione**
Per ciascuno dei livelli di ecosostenibilità sono fissati i limiti per l'indice di prestazione energetica globale EPgl,tot di seguito riportati, coerenti con le norme regionali vigenti.
Nel caso di interventi su edifici esistenti, il raggiungimento dei limiti di EPgl,tot elencati può essere ottenuto mediante gli interventi richiesti dal Regolamento Edilizio per ciascuno dei livelli di ecosostenibilità e da tutti gli ulteriori interventi eventualmente necessari, individuati dal progettista.

1. Limiti obbligatori di EPgl,tot per nuove costruzioni, ampliamenti volumetrici e recupero a fini abitativi di sottotetti in base a quanto stabilito dall'Articolo 128 del Regolamento Edilizio.

   **Livello 1-OB:**
   indice di prestazione energetica globale EPgl,tot inferiore al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015

   **Livello 2-OB:**
   indice di prestazione energetica globale EPgl,tot inferiore al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015

   **Livello 3-OB:**
   indice di prestazione energetica globale EPgl,tot inferiore al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015

2. Riduzione di EPh per edifici esistenti sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 (Articolo 140 del Regolamento Edilizio), fatto salvo il rispetto dei limiti individuati dal D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015:

   **Livello 1-VINC:**
   ($EPh \leq 0{,}7\ EPh_{ante}$): riduzione di almeno il 30% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione preesistente.

   **Livello 2-VINC:**
   ($EPh \leq 0{,}6\ EPh_{ante}$): riduzione di almeno il 40% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione preesistente.

   **Livello 3-VINC:**

(EPh ≤ 0,5 EPh $_{ante}$): riduzione di almeno il 50% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione preesistente

Il raggiungimento della suddetta riduzione non può essere ottenuto esclusivamente con interventi sull'impianto termico, ad esclusione dei casi di impossibilità tecnica dovuti alla presenza del vincolo, ma deve essere perseguita anche attraverso il miglioramento delle prestazioni delle parti di involucro oggetto di intervento. Il progettista è tenuto a produrre una relazione tecnica in merito alle possibili alternative esistenti e alle scelte effettuate.

3. Livelli di EPgl,tot per edifici di nuova costruzioni per l'accesso agli incentivi (Articolo 139 del Regolamento Edilizio – Tabelle 1-2)

   **Livello 1-N**
   indice di prestazione energetica globale EPgl,tot ridotto del 30% rispetto al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015

   **Limite 2-N**
   indice di prestazione energetica globale EPgl,tot ridotto del 40% rispetto al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015

4. Livelli di EPgl,tot e riduzioni di EPgl,tot per edifici esistenti per l'accesso agli incentivi (Articolo 140 del Regolamento Edilizio – Tabelle 3-4-5)

   **Livello 1-ES**
   - (EPgl,tot < EPgl,tot $_{lim}$*1,2): rispetto al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di I livello, come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 incrementato del 20%.
   - (EPgl,tot ≤ 0,6 EPgl,tot $_{ante}$): riduzione di almeno il 40% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione preesistente.

   **Livello 2-ES:**
   - (EPgl,tot < EPgl,tot $_{lim}$*0.8): rispetto al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di I livello, come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 ridotto del 20%
   - (EPgl,tot ≤ 0,4*EPgl,tot $_{ante}$): riduzione di almeno il 60% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione pre-esistente.

   **Livello 3-ES:**
   - (EPgl,tot < EPgl,tot $_{lim}$*0,5): rispetto al corrispondente indice limite calcolato per l'edificio di riferimento per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di I livello, come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 ridotto del 50%
   - (EPgl,tot ≤ 0,2 EPgl,tot $_{ante}$): riduzione di almeno l'80% del fabbisogno di energia rispetto alla situazione pre-esistente.

**Metodo di verifica progettuale**
Calcolo del valore di progetto di EPgl,tot secondo il metodo indicato nelle "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della dgr 3868 del 17.7.2015" - D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del

30 luglio 2015 e confronto del valore ottenuto con il limite ammesso per accedere a ciascun livello di incentivo.

**Elaborati da produrre**

- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore e dell'installatore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione e relazione finale del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica ex Art.28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali, successivo all'intervento.
- Limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti, compresi gli edifici vincolati, attestato di prestazione energetica relativo alla situazione ex ante la realizzazione dell'intervento.
- Limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti, compresi gli edifici vincolati, relazione tecnica di cui all'Art.28 della legge 9/01/1991 n. 10 ex ante progetto, corredata da documentazione fotografica dei componenti opachi e trasparenti dell'edificio antecedente la realizzazione dell'intervento, oltre alla copia del libretto di impianto/centrale del generatore di calore qualora ne sia prevista la sostituzione.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista che redige la relazione energetica.

**Metodi di verifica**

- Controllo documentale sugli elaborati presentati.
- Controllo in opera dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, con l'ausilio, se necessario, di saggi, campionamenti ed eventuali analisi.

## Scheda 2 _ Inerzia termica e efficienza estiva dell'involucro

**Esigenza da soddisfare**
Contribuire a determinare condizioni di benessere durante il periodo estivo, grazie alla capacità delle componenti opache dell'involucro edilizio di attenuare e ritardare gli effetti della variazione della temperatura esterna. Contribuire alle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici.

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Sfasamento (S) | H |
| Fattore di attenuazione ($f_a$) | - |

**Livello di prestazione**
Per le coperture della superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti opache con orientamento compreso in un intorno di ±90° rispetto alla direzione sud, dovranno essere rispettati il valore minimo dello sfasamento (S) e il valore massimo del fattore di attenuazione (fa) di seguito riportati:

**Livello 1_OB**
- Sfasamento (S) > 10 ore
- Fattore di attenuazione (fa) < 0,3

**Livello 1_N**
- Sfasamento (S) > 12 ore
- Fattore di attenuazione (fa) < 0,15

In aggiunta ai suddetti requisiti di inerzia termica, è richiesto l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività in grado di garantire un efficace controllo dei guadagni termici delle strutture opache e ridurre l'effetto isola di calore ai sensi dell'Articolo 133 del Regolamento Edilizio.

**Metodo di verifica progettuale**
Il calcolo dello sfasamento S e del fattore di attenuazione fa deve essere eseguito secondo il procedimento previsto dalle norme vigenti all'atto dell'intervento.
Siano rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia.

**Elaborati da produrre**
- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore e dell'installatore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione e relazione finale del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica ex Art.28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti diposizioni regionali, successivo all'intervento.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista che redige la relazione energetica di progetto.

**Metodi di verifica**
- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Controllo in corso d'opera dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, se necessario con l'ausilio di saggi, campionamenti ed eventuali analisi.

## Scheda 3 _ Rinnovabili elettriche

**Esigenza da soddisfare**
Contribuire alla copertura del fabbisogno elettrico con energia proveniente da fonte rinnovabile, al fine di ridurre i consumi di energia primaria, contenere le emissioni di $CO_2$ e di inquinanti in atmosfera

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Potenza di picco installata | kWp |

**Livello di prestazione richiesto:**
È richiesta l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, collegati alla rete elettrica di distribuzione, con potenza di picco previste dal decreto 28/2011 incrementati secondo quanto indicato in tabella.

| | **Classe E1 (1), E1 (2)** | **Classi E1 (3) e da E2-E7** |
|---|---|---|
| **Livello 1:** | P=1/k*S*1,4 | P=1/k*S*1,7 |
| **Livello 2:** | P=1/k*S*1,6 | P=1/k*S*2 |

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in $m^2$, e K è un coefficiente ($m^2$/kW) che assume valore 50.
Ai fini dell'accesso alle incentivazioni previste dagli Articoli 139 e 140 non sono ammissibili gli eventuali impedimenti tecnici riportati all'Articolo 135.
Gli impianti fotovoltaici devono essere integrati nell'organismo edilizio.

**Livello 3:** Negli edifici di categoria E(8) è richiesta l'installazione di impianti fotovoltaici integrati nell'organismo edilizio o in strutture accessorie, collegati alla rete elettrica di distribuzione, in misura non inferiore a 0,014 kW di picco per $m^2$ di slp edificabile o esistente, aggiuntiva rispetto ai quantitativi previsti dalle norme vigenti.

**Metodo di verifica progettuale**
Devono essere rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia

**Elaborati da produrre**
- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Documentazione e/o certificazione delle tecnologie e dei materiali attestante l'equivalenza con le predette disposizioni
- Asseverazione e relazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica ex Art.28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Dichiarazione di conformità secondo D.M.37/08
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti diposizioni regionali, successivo all'intervento.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista che redige la relazione energetica di progetto.

**Metodi di verifica**
- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente

## Scheda 4 _ Ventilazione meccanica degli ambienti

**Esigenza da soddisfare**
Mantenimento della qualità dell'aria interna attraverso un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico.

| Indicatore di prestazione | Unità di misura |
|---|---|
| Efficienza del recuperatore di calore | % |
| Ricambio di aria continuo medio giornaliero | vol/h |

**Livello di prestazione richiesto:**
E' richiesto l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) che, ad esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono garantire:

- per gli edifici appartenenti alla categoria E.1.(1), E.1.(2) un ricambio di aria continuo medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
- per le destinazioni d'uso diverse dalla E.1(1) e E.1(2), i valori dei ricambi d'aria previsti dalla normativa tecnica vigente all'atto dell'intervento.

L'impianto deve essere dotato di recuperatore di calore con efficienza pari almeno a 80%, di motori ad elevato rendimento secondo le norme vigenti all'atto dell'intervento e rispetto dei requisiti acustici previsti dalle norme in vigore.
In presenza dei suddetti sistemi di VMC è comunque necessario garantire quanto previsto dal Regolamento Edilizio in tema di ventilazione naturale degli ambienti.

**Metodo di verifica progettuale**
Devono essere rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia

**Elaborati da produrre**

- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione e relazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica ex Art.28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali, successivo alla realizzazione dell'intervento
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista che redige la relazione energetica di progetto.
- Dichiarazione di conformità secondo D.M. 37/08.

**Metodi di verifica**

- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

## Scheda 5 _ Spazi verdi e superfici esterne

**Esigenza da soddisfare**
Garantire un'elevata quantità di spazio aperto a verde in rapporto all'impronta di sviluppo dell'edificio, controllo del microclima esterno con conseguente limitazione dell'effetto isola di calore.

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Rapporto fra superficie a verde e superficie fondiaria | % |

**Livello di prestazione richiesto:**

**Livello 1_N :**
Negli interventi di nuova costruzione che ricadono negli ambiti di tessuto urbano consolidato (TUC), la superficie minima di spazio aperto a verde, in aggiunta al valore minimo di superficie filtrante, non deve essere inferiore a:

- 10% nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) e negli ADR (Ambiti a disegno riconoscibile);
- 20% negli ARU (Ambiti di Rinnovamento urbano);
- Fuori da tali ambiti sarà normata preliminarmente dagli strumenti urbanistici di dettaglio e in mancanza di precisazione dovrà essere pari al 20%.

Ai fini del raggiungimento di tale obiettivo possono essere conteggiati gli spazi di copertura di manufatti interrati costituiti da uno strato minimo di terreno di profondità minima di m.2,00.
Tali aree sistemate a verde dovranno essere dotate di almeno un'essenza arborea ogni 100 mq.
E' consigliato ove possibile l'uso di essenze arboree per la protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio e l'ombreggiamento nel periodo estivo.
Nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità di sviluppare integralmente aree verdi a terra e dove la normativa lo permetta, possono rientrare nel calcolo delle aree verdi anche forme di verde integrato nell'edificio, che faccia parte integrale della progettazione architettonica. In tal caso, a prescindere dalla dotazione complessiva, sarà computata ai fini del raggiungimento del presente requisito una superficie non eccedente il 50% della superficie richiesta totale. Le tipologie di verde integrato ammesse sono:

- Tetti verdi (nel rispetto di quanto previsto dalla scheda 6);
- Giardino pensile di collegamento tra parti dell'edificio o di edifici.

**Livello 2_N :**
Devono essere garantiti i valori minimi di spazio a verde del Livello 1_N incrementati del 20%, alle medesime condizioni e con le stesse modalità definite al punto precedente.

**Metodo di verifica progettuale**
Dagli elaborati progettuali

**Elaborati da produrre**
Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista.
Asseverazione e relazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti.

**Metodi di verifica**

- Dagli elaborati progettuali
- Controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente

## Scheda 6 _ Tetti verdi

**Esigenza da soddisfare e obiettivo da perseguire**
Miglioramento del microclima degli ambienti interni, controllo dell'effetto isola di calore, biodiversità. Ritenzione idrica e alleggerimento del carico sulla rete di canalizzazione delle acque bianche (regimazione idrica).

| Indicatore di prestazione | Unità di misura |
|---|---|
| Percentuale della superficie di copertura occupata | % |

**Livello di prestazione richiesto**
- la superficie verde deve essere piana e accessibile tramite collegamenti permanenti al fine di consentirne la manutenzione;
- la copertura verde utilizzata deve essere dotata di sistemi per l'accumulo dell'acqua piovana e il successivo rilascio al terreno di coltura;
- la copertura verde deve poter accogliere, almeno in una sua parte, specie arbustive;
- la superficie del tetto verde deve estendersi per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa;
- conformità al codice di pratica UNI 11235:2007;

**Metodo di verifica progettuale**
Rispetto dell'estensione minima richiesta.

**Elaborati da produrre**
- Tavole di progetto con l'esemplificazione delle stratigrafie della copertura verde.
- Relazione di progetto secondo quanto indicato nella norma UNI 11235:2007.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista.
- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione ex Art. 28 della Legge n. 10 del 1991.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali, successivo alla realizzazione dell'intervento.

**Metodo di verifica**
- Dagli elaborati progettuali
- In corso d'opera con sopralluoghi ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, anche mediante saggi e campionamenti.

## Scheda 7 _ Uso di materiali ecocompatibili

**Esigenza da soddisfare e obiettivo da perseguire**
Ridurre gli impatti ambientali dell'attività edilizia, con particolare riferimento al consumo di materiali e risorse non rinnovabili e alla produzione di rifiuti.

| Indicatore di prestazione | Unità di misura |
|---|---|
| Contenuto di riciclato | % |

**Livello di prestazione richiesto**
Utilizzo di materiali con un contenuto di riciclato pari almeno al 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto. Sono escluse dal calcolo componenti meccaniche, elettriche e idrauliche.

**Metodo di verifica progettuale**
Il contenuto di materiale riciclato deve essere definito in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021 – Etichette e dichiarazioni ambientali.
Per i prodotti assemblati (sia compositi che realizzati attraverso sottocomponenti) la frazione considerata riciclata è determinata in base al peso. Per la determinazione del contributo si moltiplica tale frazione per il costo totale del materiale.
La determinazione del costo totale dei materiali deve essere determinata da computo metrico estimativo o documento similare, oppure assumendo convenzionalmente un costo pari al 45% del costo di costruzione (sono esclusi gli impianti).

**Elaborati da produrre**
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista o dal tecnico che redige la relazione di progetto.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore dei componenti utilizzati.
- Eventualmente computo metrico estimativo.

**Metodo di verifica**
- Controlli documentali sugli elaborati presentati.
- Controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

## Scheda 8 _ Efficienza energetica dell'involucro

**Esigenza da soddisfare**
Ridurre le perdite di calore attraverso l'involucro dell'edificio e garantire opportuni livelli di resistenza termica alle stratificazioni funzionali.

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Trasmittanza termica degli elementi U | $W/m^2 K$ |

**Livello di prestazione**

**EDIFICI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DALLA E1 ALLA E7**

**Livello "1-OB"**
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi dell'involucro, come definita all'Articolo 129 del Regolamento Edilizio, deve essere inferiore ai valori massimi definiti dal paragrafo 3.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.
Il valore della trasmittanza termica U degli elementi trasparenti comprensivi di infissi deve essere inferiore ai valori massimi definiti dal paragrafo 3.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.

**Livello "2-OB"**
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi dell'involucro, come definita all'Articolo 129 del Regolamento Edilizio, deve essere inferiore ai valori massimi definiti dal paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.
Il valore della trasmittanza termica U degli elementi trasparenti comprensivi di infissi deve essere inferiore ai valori massimi definiti dal paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.

**Livello "3-OB"**
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi dell'involucro, come definita all'Articolo 129 del Regolamento Edilizio, deve essere inferiore ai valori massimi definiti dal paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.

**Livello "1-ES"**
E' richiesta l'effettuazione di un intervento finalizzato al miglioramento della trasmittanza termica dell'involucro edilizio, che riguardi almeno il **50%** della superficie disperdente dell'edificio. In questi casi non sono previsti interventi di ristrutturazione dell'impianto termico, come definito dal D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi e delle chiusure trasparenti comprensive di infissi, a seguito dell'intervento, devono essere inferiori rispetto ai valori limite previsti dalla normativa regionale al paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. La verifica si attua a tutte le componenti dell'involucro edilizio soggette a intervento.

**Livello "2-ES"**
E' richiesta l'effettuazione di un intervento finalizzato al miglioramento della trasmittanza termica dell'involucro edilizio, che riguardi almeno il **70%** della superficie disperdente dell'edificio.
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi, a seguito dell'intervento, deve essere inferiore di almeno il 3% rispetto ai valori limite previsti dalla normativa regionale vigente

al paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. Il valore della trasmittanza termica media U delle chiusure trasparenti comprensive di infissi, a seguito dell'intervento, deve essere pari ai valori limite previsti dalla normativa regionale vigente al paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. La verifica si attua a tutte le componenti dell'involucro edilizio soggette a intervento.

**Livello "3-ES"**
E' richiesta l'effettuazione di un intervento finalizzato al miglioramento della trasmittanza termica dell'involucro edilizio, che riguardi almeno l'85% della superficie disperdente dell'involucro edilizio.
Il valore della trasmittanza termica media U degli elementi opachi, a seguito dell'intervento, deve essere inferiore di almeno il 5% rispetto ai valori limite previsti dalla normativa regionale vigente al paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.
Il valore della trasmittanza termica media U delle chiusure trasparenti comprensive di infissi, a seguito dell'intervento, deve essere pari ai valori limite previsti dalla normativa regionale vigente al paragrafo 1.1 dell'allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i
La verifica si attua a tutte le componenti dell'involucro edilizio soggette a intervento
In tutti i livelli di prestazione ("1-ES", "2-ES" e "3-ES"), in caso di rifacimento totale di copertura inclinata delimitante ambienti riscaldati, è richiesta l'adozione di copertura ventilata, ai sensi di quanto stabilito dall'Articolo 129 del Regolamento Edilizio.

**EDIFICI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA E8**
E' richiesto un intervento di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio di edifici appartenenti alla categoria E8, chiusi e interamente riscaldati. A seguito dell'intervento devono essere rispettate entrambe le seguenti condizioni:

1. l'indice di prestazione termica per il riscaldamento o la climatizzazione invernale dell'edificio $EP_{H,nd}$ deve essere inferiore al valore limite determinato con la seguente formula:
   $EP_{H,nd} = EP_{H,nd}$ lim *k, dove $EP_{H,nd}$ lim è il valore limite dell'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale calcolato per l'edificio di riferimento come definito dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e k è una costante posta convenzionalmente pari a 0,9
2. un miglioramento di almeno il 20% dell'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale $EP_{H,nd}$ rispetto alla situazione prima dell'intervento.

**Metodo di verifica progettuale**
Calcolo del valore di trasmittanza termica media U secondo le norme tecniche vigenti e confronto dei valori ottenuti con i limiti indicati da Regione Lombardia D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i.

**Elaborati da produrre**

- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore e dell'installatore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione e relazione finale del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione ex Art. 28 della Legge 10 del 1991.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali, successivo alla realizzazione dell'intervento.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista che redige la relazione energetica di progetto.

**Metodi di verifica**

Il controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste sarà effettuata in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, se necessario con l’ausilio di saggi, campionamenti ed eventuali altre analisi.

## Scheda 9 _ Efficienza degli impianti e rinnovabili termiche

**Esigenza da soddisfare**
Adozione di tecnologie efficienti nella generazione del calore e riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera attribuibili al settore della combustione non industriale.

| **Indicatore di prestazione** | **Indicatore di prestazione** |
|---|---|
| Fattore di emissioni di NOx riferito al p.c.i. del combustibile | mg/kWh del combustibile |

**Livello di prestazione**

**Livello 1_ES**
In aggiunta al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di risparmio energetico e uso razionale dell'energia, è richiesto il rispetto del fattore di emissione di NOx riferito al p.c.i. del combustibile, espresso in mg/kWh, di seguito indicato.
Fattore di emissione di NOx riferito al p.c.i. del combustibile inferiore a 80 mg/kWh.
**Il requisito si intende ottemperato in caso di allacciamento a rete di teleriscaldamento.**

**Livello 2_ES**
E' richiesta inoltre una copertura da fonti rinnovabili della somma del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e il raffrescamento superiore almeno del 5% rispetto ai limiti vigenti all'atto dell'intervento.

**Metodo di verifica progettuale**
Confronto del fattore di emissione dichiarato dal produttore con i limiti richiesti.

**Elaborati da produrre**
- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione ex Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali all'atto dell'intervento.
- Lista di Controllo Tecnica in formato digitale e cartacea siglata dal progettista o dal tecnico che redige la relazione di progetto.
- Dichiarazione di conformità secondo D.M. 37/08.

**Metodi di verifica**
- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Il controllo dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste sarà effettuata in corso d'opera con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, se necessario con l'ausilio di saggi, campionamenti ed eventuali altre analisi.

# Scheda 10 _ Climatizzazione estiva, sistemi per la climatizzazione

## Esigenza da soddisfare

Contenimento dei consumi di energia per la climatizzazione o il raffrescamento estivo

| **Indicatore di prestazione** | **Unità di misura** |
|---|---|
| Coefficiente di prestazione (COP) | -- |
| Indice di efficienza energetica (EER) | -- |

## Livello di prestazione

In tutti gli edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E8, nel rispetto della normativa a livello nazionale e regionale vigente, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per la limitazione dell'uso della climatizzazione estiva. Si richiamano a questo proposito le disposizioni contenute nella scheda 2 del presente Regolamento.

Negli edifici appartenenti alle categorie E1(3) e alle categorie dalla E2 alla E7 è richiesta l'adozione di impianti di climatizzazione estiva o di raffrescamento caratterizzati da un valore dell'indice di efficienza energetica (EER) maggiore o uguale ai valori di seguito riportati:

1.

| *Tipologia* | *EER* |
|---|---|
| *aria - aria* | *3,4* |
| *aria - acqua* | *3,8* |
| *terreno - aria* | *4,4* |
| *terreno - acqua* | *4,4* |
| *acqua - aria* | *4,4* |
| *acqua - acqua* | *5,1* |

Nel caso di adozione di pompe di calore elettriche devono inoltre essere rispettati i valori limite di C.O.P. in condizioni nominali di seguito riportati:

| Tipologia | COP |
|---|---|
| aria - aria | 3,9 |
| aria - acqua | 4,1 |
| terreno - aria | 4,3 |
| terreno - acqua | 4,3 |
| acqua - aria | 4,7 |
| acqua - acqua | 5,1 |

2. **Pompe di calore a gas endotermiche o ad assorbimento**

| *Tipologia* | *COP* |
|---|---|
| *aria - aria* | *1,46* |
| *aria - acqua* | *1,38* |
| *terreno - aria* | *1,59* |
| *terreno - acqua* | *1,47* |
| *acqua - aria* | *1,60* |
| *acqua - acqua* | *1,56* |

Oltre al rispetto dei valori di COP indicati deve essere rispettato un valore minimo dell'indice di efficienza energetica (EER) pari a 0,6.

3. sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento alimentati da energia solare o impianti di trigenerazione ad alta efficienza così come definiti dalle norme vigenti

### Metodo di verifica progettuale

Siano rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia.

### Elaborati da produrre

- Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 conforme all'allegato C del D.D.U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30 luglio 2015 e s.m.i. ed eventuale variante finale della relazione medesima, facsimile dell'attestato di prestazione energetica.
- Certificati di conformità alle normative, vigenti all'atto dell'intervento, del produttore e dell'installatore dei componenti utilizzati.
- Asseverazione e relazione finale del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti.
- Attestato di prestazione energetica redatto in conformità alle vigenti disposizioni regionali all'atto dell'intervento.
- Lista di Controllo in formato digitale e cartacea siglata dal progettista o dal tecnico che redige la relazione di progetto.
- Dichiarazione di conformità secondo D.M. 37/08.

### Metodi di verifica

- Controllo documentale sugli elaborati presentati
- Controllo in corso d'opera dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste con sopralluoghi, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, mediante ispezione in sito.

# ALLEGATO 2 - DISCIPLINA PER LE RETI INTERNE DI FOGNATURA DEI FABBRICATI ED IL LORO SCARICO FINALE

## CAPO I _ RETI INTERNE

### *Art.1 RETI INTERNE _ TIPI DI SCARICO.*

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
   - acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
   - acque reflue domestiche e assimilabili (1): scarichi provenienti da insediamenti domestici e assimilabili (acque nere);
   - acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento (2);
   - acque provenienti da autorimesse: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse o dalle zone a parcheggio scoperte.

2. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso da residenza ad industriale - artigianale e devono essere redatti e sottoscritti da un tecnico abilitato.

### *Art.2 RETI INTERNE _ DEFINIZIONI*

Di norma le reti interne sono costituite dai seguenti componenti:

- tubazioni verticali (colonne montanti per le reti nere, pluviali per le reti meteoriche);
- tubazioni orizzontali o suborizzontali ai piani sopraelevati o interrati;
- rete di raccolta a piano terra;
- pozzetti d'ispezione nei punti di confluenza nella rete di raccolta e nei cambi di direzione/livelletta di quest'ultima;
- cameretta terminale;
- tubazione di scarico al recapito finale. Nel caso in cui il recapito finale della rete interna sia costituito dalla pubblica fognatura, prende il nome di tubazione di allacciamento o "allacciamento".

### *Art.3 RETI INTERNE _ PRESCRIZIONI*

1. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.
2. Le reti interne devono essere integralmente contenute nel perimetro di proprietà dell'edificio, pertinenze incluse, o nell'area pavimentata di cui sono al servizio.
3. Le tubazioni delle reti interne devono essere realizzate con materiali, spessori, diametri e giunti che ne garantiscano, oltre alla funzionalità idraulica, la sicurezza statica e la tenuta, anche con riguardo alle possibili sovrappressioni in esercizio. Dovrà essere attestata nel catalogo del produttore la loro idoneità allo specifico uso.
4. I tratti verticali (montanti della rete nera e pluviali) devono avere andamento rettilineo e comunque senza bruschi cambiamenti di direzione per tutta la loro lunghezza.

5. I tratti suborizzontali devono avere andamento rettilineo e pendenza costante tra due pozzetti d'ispezione:
6. Le reti di raccolta a piano terra ed ai piani interrati devono essere dotate di un adeguato numero di ispezioni: le ispezioni sono obbligatorie nei punti di confluenza di più tubazioni e di cambio di direzione o pendenza e comunque ad intervalli non superiori ai 15 m. In caso contrario la rete dovrà essere totalmente ispezionabile.
7. Tutte le ispezioni della rete nera, compreso il gruppo terminale ispezione – sifone – braga dovranno essere a tenuta, dotate quindi di tappo con guarnizione e serratappo od altri dispositivi equivalenti.
8. Uguale prescrizione si applica ai tratti di rete meteorica posti all'interno degli edifici od all'estradosso di ambienti sotterranei.
9. I pluviali provenienti da tetti e terrazzi devono essere collegati alla rete di raccolta a piano terra: è vietato prolungarli ai piani interrati.
10. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra. Le acque provenienti da autorimesse dovranno essere recapitate nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
11. La rete delle acque industriali potrà confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto e comunque a valle dell'eventuale presidio depurativo. Immediatamente a monte della confluenza dovrà essere posizionato un pozzetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque reflue industriali.
12. La confluenza tra la rete delle acque domestiche e quella della acque meteoriche è ammessa solo nel caso di recapito finale costituito da fognatura di tipo misto, immediatamente a monte della cameretta terminale.
13. Nel caso di rete stradale di tipo separato le camerette terminali saranno due, una per la rete nera ed una per la rete meteorica.
14. La cameretta terminale, posta al confine della proprietà privata con lo spazio pubblico, deve essere posizionata in uno spazio comune del fabbricato e risultare facilmente accessibile: non deve essere all'interno di ambienti in cui è prevista la presenza di persone, né di cantine o box privati; deve contenere un gruppo ispezione – sifone - braga allineato con la tubazione di allacciamento alla fognatura pubblica. Il dispositivo di ispezione per il prelievo di campioni per analisi deve essere costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
15. Sanitari, lavandini, docce e comunque tutti gli scarichi di acque usate devono essere connessi solo alle tubazioni della rete nera: non è consentito collegarli in nessun caso alla rete meteorica: non è in particolare consentito l'uso dei pluviali come esalatori della rete nera.
16. Tutti gli apparecchi di scarico in comunicazione con la rete di fognatura ed i pozzetti per la raccolta delle acque piovane dovranno essere provvisti di chiusura idraulica a sifone.
17. Le apparecchiature di cui ai punti l) ed m), se poste a servizio di piani inferiori al piano terra, non possono essere collegate direttamente all'allacciamento alla fognatura pubblica.
18. Le colonne montanti della rete nera dovranno essere prolungate al di sopra del tetto ed adeguatamente ventilate.
19. La quota di uscita in sede stradale del condotto di allacciamento è fissata dal gestore del Servizio Idrico Integrato in relazione alla quota di scorrimento ed alle caratteristiche del condotto di fognatura pubblica.
20. I pluviali devono essere posizionati solo lungo il perimetro dell'edificio, in caso contrario devono essere ispezionabili alla base degli stessi.
21. Le vasche interrate, adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
22. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'Autorità territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

### *Art.4 RETI INTERNE _ PROGETTO COLLAUDO GESTIONE*

**Principi generali**

Le opere per la realizzazione/rifacimento della rete interna di uno stabile sono soggette alle disposizioni della presente Disciplina.

La realizzazione, la manutenzione e l'adeguamento delle reti di fognatura interne dei fabbricati sono di esclusiva pertinenza dei proprietari. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici da effettuare almeno ogni quattro anni, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione. Le risultanze di tali controlli dovranno essere riportate nel Fascicolo del fabbricato di cui all'Articolo 47.

Ogni responsabilità in merito alla funzionalità dell'impianto di fognatura dei fabbricati ed alla sua corrispondenza alla regola dell'arte permane per altro in capo al progettista, al direttore dei lavori ed al costruttore, secondo le leggi vigenti.

Il progetto della rete interna dei fabbricati, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso da residenza ad industriale - artigianale che coinvolgano le parti comuni e/o più unità immobiliari o comportino aumento di s.l.p, è parte integrante del titolo abilitativo.

La conformità al progetto ed al presente Regolamento dell'impianto di fognatura realizzato è attestata dal direttore dei lavori dopo l'ultimazione delle opere con presentazione di certifcato di collaudo.

**Progetto**

Il progetto delle reti interne di fognatura di uno stabile deve essere costituito dai seguenti elaborati, ad esso esclusivamente riservati:

- planimetria generale, in scala 1:500, dove siano indicati chiaramente i confini di proprietà e, all'interno di questa, le superfici edificate o da edificarsi e quelle scoperte, distinguendo quelle filtranti e quelle pavimentate; le aree delle diverse superfici (edificate, coperte da pavimentazione impermeabile o semipermeabile, a verde) dovranno essere riportate in una tabella.
- planimetrie in scala 1:100 o 1:200, a seconda delle dimensioni del fabbricato, relative a:
  1. piano terreno dove siano chiaramente indicato lo sviluppo delle reti orizzontali nera e bianca, fino al gruppo terminale ispezione-sifone-braga, con i pozzetti d'ispezione e di raccolta ed i punti di confluenza dei montanti verticali e dei pluviali;
  2. piano/i interrato/i, dove sia chiaramente indicata la rete di raccolta delle acque dei piani posti a quota inferiore a quella del piano stradale, con i relativi sistemi di sollevamento ed antirigurgito;
  3. copertura, con indicata la posizione e le dimensioni delle grondaie, dei pluviali e delle colonne montanti delle rete nera e delle colonne di aerazione;
- sezione/i verticale/i del fabbricato in corrispondenza delle colonne montanti della fognatura nera;
- una relazione tecnica che motivi il dimensionamento delle tubazioni e la scelta dei materiali.

In tutti gli elaborati dovranno essere indicati i diametri e le caratteristiche delle tubazioni, queste ultime con riferimento alle norme UNI in vigore per ciascun tipo di materiale.

Negli elaborati relativi alle reti suborizzontali al piano terra ed ai piani interrati, dovrà essere indicata la pendenza per ogni tratto di tubazione compreso tra due pozzetti.

## CAPO II _ SCARICHI

### *Art.5 ZONE SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA*

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo ISB (Ispezione-Sifone-Braga).

### *Art.6 VIE PRIVATE*

Si intendono serviti da pubblica fognatura gli edifici e le unità immobiliari aventi accesso dalla pubblica via solo tramite spazi privati, di proprietà o asserviti, (vie private, cortili o piazzali in comune, aree soggette a servitù di transito a favore di fondi interclusi), quando nella pubblica via sia presente la fognatura. L'obbligo di dotare l'accesso comune di condotto privato di fognatura stradale, con i relativi oneri di gestione, incombe solidalmente ai proprietari/frontisti, che sono tenuti a consentire l'allacciamento dei nuovi fabbricati, salvi gli oneri a questi derivanti dall'allacciamento. Tutti gli allacciamenti dei fabbricati devono essere convogliati nel condotto comune, che dovrà essere allacciato alla fognatura comunale con le modalità previste dalla presente Disciplina. Non sono consentiti allacciamenti multipli.

### *Art.7 ZONE NON SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA*

Insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, e comunque non serviti da pubblica fognatura, possono recapitare i propri scarichi :

- sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
- in corso d'acqua superficiale;

nel rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'Art. 100, comma 3, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Negli edifici esistenti dotati di tali sistemi è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura.

### *Art.8 DIVIETI*

É' vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo. Salvo quanto precisato dagli Artt. 5, 7 e 10 della presente Disciplina, sono vietati in tutto il territorio comunale i pozzi perdenti.

### *Art.9 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA*

1. Gli scarichi di acque reflue domestiche od assimilate in fognatura sono sempre ammessi nel rispetto dei regolamenti proposti dal gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'autorità d'ambito.
2. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.
3. A tutela dell'integrità e funzionalità degli impianti, il gestore del servizio idrico integrato può introdurre limiti locali o generalizzati alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, in conformità a quanto prescritto dall'Art.2.1 dell'appendice G alle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Tutela ed Uso delle Acque.
4. Non è consentito lo scarico a tempo indeterminato in fognatura di acque prelevate dalla falda e restituite allo scarico finale senza modificazioni chimiche nemmeno in caso di scarico occasionale e/o di emergenza.
5. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

### *Art.10 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO SU SUOLO ED IN CORSO D'ACQUA SUPERFICIALE*

1. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.
2. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.
3. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata alla domanda di Permesso di Costruire, alla Denuncia di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
4. In presenza di limiti alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, lo scarico delle acque meteoriche, qualora trovi recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sarà autorizzato, nel rispetto della normativa vigente, in sede di rilascio del titolo edilizio.

## CAPO III _ ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA DEGLI STABILI PRIVATI

### *Art.11 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI TECNICHE*

1. Si intende, per allacciamento, la tubazione ubicata in sede stradale che collega la proprietà privata alla fognatura pubblica. La tubazione di allacciamento è di proprietà del Comune di Milano e può essere manomessa solo dal Comune stesso, dal suo concessionario per la gestione del Servizio Idrico Integrato ed eventualmente da soggetti autorizzati dal Comune con appositi provvedimenti.
2. La tubazione di allacciamento è posata di norma in direzione perpendicolare al collettore stradale. Non sono ammessi allacciamenti con inclinazione in pianta inferiore a 45° e superiore a 90° rispetto alla direzione di deflusso del collettore stradale.
3. La tubazione di allacciamento è di norma costituta da un unico tratto rettilineo di pendenza costante; ove per causa di forza maggiore ciò non risultasse possibile, dovrà essere realizzata una cameretta intermedia in cui saranno concentrate la variazione di direzione e quella di pendenza.
4. La tubazione di allacciamento deve essere realizzata con un materiale che garantisca la compatibilità con il condotto stradale. Ha diametro standard d = 0,20 m; l'esigenza di diametri maggiori, fino al diametro massimo d = 0,40 m, deve essere dimostrata dal richiedente con apposita relazione tecnica; contestualmente dovrà essere dimostrato il rispetto del limite dei 20 l/s o 40 l/s per ha di superficie impermeabile come prescritto dalla normativa regionale.
5. Ogni proprietà deve essere direttamente allacciata a ciascun condotto della fognatura pubblica con una tubazione separata e singola. La richiesta di più allacciamenti dovrà essere espressamente motivata con le modalità previste per le richieste di diametri maggiori di d = 0,20 m dal capoverso precedente.
6. Per gli edifici la cui richiesta di Permesso di Costruire o altro Titolo Abilitativo equivalente viene presentata successivamente all'approvazione del presente Regolamento non è consentito il collegamento diretto alla fognatura stradale dei pluviali di facciata (doccioni). È consentito il mantenimento dei collegamenti di questo tipo, realizzati in base all'Art. 18 del previgente regolamento di fognatura, per i fabbricati monumentali vincolati in base alla legislazione sui beni culturali ed ambientali; i fabbricati non vincolati devono essere adeguati alla presente norma nel caso di ristrutturazione totale o ricostruzione. Nel caso in cui al di sopra della linea di grondaia siano presenti locali abitati o terrazzi praticabili, permane l'obbligo del sifone al piede o di altro accorgimento che impedisca la fuoriuscita di odori molesti.

### *Art.12 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: REALIZZAZIONE*

L'allacciamento alla pubblica fognatura viene realizzato:

- se a condotto esistente, a seguito di richiesta da presentare, da parte di soggetto avente titolo, al Gestore del Servizio Idrico Integrato della Città di Milano con le modalità da questo previste;
- se a condotto in costruzione (allacciamento in corso d'opera), con le modalità di cui al punto precedente, previo avviso ai frontisti delle vie interessate da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato della Città di Milano.

### *Art.13 ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA PUBBLICA: OBBLIGHI PER I PROPRIETARI*

I proprietari degli immobili, a seguito della realizzazione dell'allacciamento alla fognatura stradale, sono tenuti a loro cura e spese entro il termine di un anno a:

- convogliare gli scarichi al nuovo allacciamento, con le modalità prescritte dal Gestore del Servizio Idrico Integrato, in dipendenza delle caratteristiche della fognatura pubblica; le parti di rete interna del fabbricato, di cui si renderà a tal fine necessario il rifacimento, dovranno essere adeguate alle norme della presente Disciplina;
- sopprimere gli scarichi preesistenti in altri recapiti secondo le prescrizioni dell'ente che ha rilasciato la relativa autorizzazione e le norme del Regolamento d'Igiene del Comune di Milano.

### *Art.14 RIMANDI*

1. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi – nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo – devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

2. Per tutto quanto non previsto della presente Disciplina si rimanda alle leggi ed ai regolamenti statali e regionali in materia ed al regolamento del Servizio Idrico Integrato della Città di Milano.

### *Art.15 NORMA DI PREVALENZA*

1. La disciplina del presente Allegato prevale su prescrizioni specifiche di altri regolamenti comunali regolanti materie affini, quando queste facciano riferimento a leggi e regolamenti statali e regionali non più in vigore.

# GLOSSARIO

**Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità (vedi Art. 2 del D.M. 236/89)**

- **Accessibilità:** possibilità, anche per persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
- **Visitabilità:** possibilità, anche da parte di persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.
- **Adattabilità:** studio, in fase di progettazione, delle possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.).

**Aerazione naturale diretta**
Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante infissi esterni apribili prospettanti spazi esterni.

**Aerazione attivata**
Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante ventilazione meccanica o impianto di condizionamento.

**Aerazione indiretta**
Possibilità di ricambio dell'aria di un ambiente confinato attraverso locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta o attraverso condotti di ventilazione senza l'ausilio di mezzi meccanici.

**Altezza delle costruzioni**
L'altezza è definita dall'Art. 4.8 delle NA del Piano delle Regole; nel caso in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile sia inclinato o curvo, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo al fronte della costruzione e la costruzione stessa avrà altezza variabile in funzione dell'arretramento del fronte.

**Altezza media dei locali o degli spazi interni**
Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali.
Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale.

**Altezza minima dei locali**
Segmento verticale minimo, congiungente il pavimento ed il soffitto di un locale.

**Altezza virtuale di interpiano**
È il valore, pari a 3 metri, convenzionalmente assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza di interpiano effettiva.

**Ambiente urbano**
È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

**Arredo urbano**
Sono definiti di arredo urbano e possono considerarsi parte delle opere di urbanizzazione, gli interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente urbano e alla corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

a) distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale abbiano come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
d) aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pergolati, pensiline;
e) segnaletica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
f) aree per il gioco, le attività fisiche e di socializzazione all'aperto (percorsi vita, percorsi pedonali e ciclabili), attrezzate per utenti di tutte le età;
g) impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
h) orti urbani attrezzati;
i) attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetali (bacche, frutti e fiori);
j) aree speciali per cani;
k) monumenti ed edicole funerarie;
l) stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio delle biciclette.

**Distanza dai confini**
Distanza minima misurabile tra il confine di proprietà e il perimetro dei fabbricati vicini. In caso di perimetro variabile ai diversi piani, si farà riferimento a quello più prossimo al confine.

**Distanza tra fabbricati**
Distanza tra le fronti delle costruzioni, misurata in proiezione perpendicolare alle fronti stesse.

**Ecosostenibile**
Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'ambiente esterno all'opera sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche l'efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili, il ridotto utilizzo delle risorse non rinnovabili e la produzione ridotta di carichi inquinanti imposti all'ambiente nel ciclo di vita dell'opera. Per basso impatto ambientale si intende un ridotto consumo delle risorse naturali, paesaggistiche e antropizzate e il contenimento dell'effetto di riduzione delle possibilità di queste di rigenerarsi sia nella scala temporale che geografica.

**Biocompatibile**
Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'uomo sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche la qualità ambientale (visiva, acustica, uditiva, olfattiva) all'interno degli spazi interni ed esterni antropizzati e il contenimento all'esposizione agli agenti inquinanti e nocivi di ogni essere vivente. L'impatto ridotto sulla salute dell'uomo e degli altri essere viventi, ovvero la compatibilità biologica dell'opera, esprime la capacità dell'ambiente antropizzato a non danneggiare la potenzialità biologica e degli stessi esseri viventi.

**Fronte della costruzione**

Figura geometrica piana o curva definita da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dalla linea di gronda, ove presente, o dalla sommità delle strutture perimetrali. Nel caso di facciate complesse si assumeranno come fronti le singole figure piane costruibili sul perimetro dell'edificio ai diversi piani.

**Fruibilità**
La possibilità di godimento e uso di un edificio, di un ambiente, di un servizio, di un'opera d'arte, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore.

**Impianti tecnologici**
Gli impianti di produzione e distribuzione dell'energia, elettrici, idraulici (ivi compresi quelli eventualmente necessari per contenere il rialzamento della falda acquifera), di distribuzione del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, per le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani, necessari al funzionamento degli edifici o dei complessi immobiliari cui sono destinati.

**Interventi relativi ad aree scoperte**
Gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

**Manufatti provvisori**
Manufatti, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e generalmente attivi per periodi non superiori ai dodici mesi.

**Destinazione d'uso**
Costituisce destinazione d'uso di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area stessa; per gli edifici la destinazione d'uso è quella impressa dal titolo edilizio in base al quale lo stesso è stato realizzato o i successivi titoli che hanno previsto mutamenti delle destinazioni d'uso.

**Illuminazione naturale diretta**
La possibilità di illuminare ambienti confinati con la luce naturale proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate prospettanti spazi esterni.

**Illuminazione naturale indiretta**
Illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

**Illuminazione artificiale**
Illuminazione proveniente da corpi luminosi artificiali.

**Ingombro fisico delle costruzioni**
Lo spazio occupato fisicamente dal fabbricato, comprese tutte le sporgenze quali gronde, balconi, fregi, comignoli, vani tecnici ecc..

**Locali principali, accessori, di servizio**
I locali principali sono gli spazi destinati a soggiorno, cucina, camere da letto, locali ad usi diversi dalla residenza con permanenza continua di persone.
I locali accessori sono gli spazi destinati a servizi igienici, bagni, locali studio, biblioteca, hobbies.
I locali di servizio sono gli spazi destinati a disimpegno, ripostiglio, corridoio, autorimessa, altri spazi senza permanenza continua di persone.

**Locali seminterrati**

Locali che per parte della loro altezza si trovino sotto il piano di spiccato.

**Locali sotterranei**
Locali in cui la quota di intradosso del solaio superiore sia inferiore od uguale a quella del piano di spiccato.

**Locali sottotetto**
Gli spazi posti tra l'estradosso del solaio superiore dell'ultimo piano agibile e la copertura, non interamente delimitati da murature perimetrali.

**Locali e volumi tecnici**
Spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, idrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di deposito rifiuti, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso.

**Organismo edilizio**
L'insieme delle caratteristiche tipologiche, strutturali e di utilizzo di un fabbricato. Gli interventi che comportano una sensibile alterazione del rapporto tra le suddette caratteristiche modificano l'organismo edilizio (ad esempio la trasformazione di un capannone industriale in una pluralità di unità con caratteristiche abitative).

**Perimetro dei fabbricati**
Contorno della figura piana delimitata dalle pareti esterne e dalla congiungente delle strutture di appoggio quali i pilastri di porticati o tettoie, compresi i loggiati, i bow windows ed escluse tutte le strutture aperte a sbalzo quali balconi, gronde e simili. Il perimetro può variare ai diversi piani dell'edificio.

**Persona con Disabilità e Utenza Ampliata**
La disabilità – in linea con l'ICF (OMS 2001) - indica l'interazione negativa dell'individuo con l'ambiente costruito. Si applica a tutte le persone, includendo anche gli anziani, i bambini, o le persone con difficoltà per un periodo temporaneo. L'Utenza Ampliata considera il rapporto uomo/ambiente in relazione all'utenza reale per soddisfare le esigenze del maggior numero possibile di soggetti.

**Piano di spiccato**
Piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza di marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di 15 cm.

**Potenzialità edificatoria**
Capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere un insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione esecutiva, sia nell'ambito degli interventi edilizi diretti.
Per gli interventi edilizi diretti, tale capacità è definita in alternativa da uno dei seguenti parametri:

- per gli interventi di nuova edificazione dall'applicazione degli indici di edificabilità all'area di effettiva proprietà, con destinazione edificabile in base alle tavole ed alla normativa di PGT, dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato, nonchè verificata l'edificazione di preesistenti edifici sul medesimo lotto funzionale;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dalla consistenza planivolumetrica, legittimamente in atto, degli edifici esistenti.

**Progettazione Universale (Universal Design)**
Progettazione di prodotti, strutture, programmi e servizi utilizzabili da tutte le persone (utenza ampliata), nella misura più estesa possibile, senza il bisogno di adattamenti o di soluzioni speciali

che risultino discriminanti. La “progettazione universale” non esclude dispositivi di sostegno per particolari gruppi di persone con disabilità ove siano necessari.

**Requisiti di agibilità**
La presenza in un locale dei requisiti di altezza (minima e media) e di aeroilluminazione minimi.
È fatta eccezione per le deroghe ammesse dal presente Regolamento o da disposizioni di legge.

**Riscontro d’aria**
Possibilità di creare all'interno di una unità immobiliare un movimento d'aria tale da consentirne un adeguato ricambio, attraverso aperture situate su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciantisi su cortili o cavedi.

**Sagoma di un edificio**
Figura geometrica solida definita:
a) dal piano di spiccato,
b) dai piani alla quota delle altezze del fabbricato,
c) dai piani corrispondenti alle fronti laterali.
Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica la sagoma è definita in riferimento a ciascun corpo di fabbrica.
Gronde, balconi e terrazzi in aggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

**Sedime dell'edificio**
La figura piana compresa nel perimetro dell'edificio alla quota del piano di spiccato.

**Spazio di cottura**
Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

**Superficie utile di un locale**
Superficie netta calpestabile di uno spazio delimitato da pareti. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a 1,50 m.

**Superficie utile di un alloggio**
Superficie di pavimento di un alloggio al netto delle pareti perimetrali e dei tavolati interni.

**Superficie minima utile dell'alloggio**
È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

**Superficie minima dei cavedi**
Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

**Superficie coperta e rapporto di copertura**
La superficie coperta è definita dall'Articolo 4.15 delle NA del PdR del PGT che detta anche il Rapporto previsto nelle norme per i singoli Ambiti.

**Superficie occupata**
Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli, rampe carrabili, parcheggi, percorsi e piazzali impermeabili.

**Superficie filtrante**
È la superficie sistemata a verde, non costruita né fuori terra né in sottosuolo, destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

**Sicurezza ambientale**
Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

**Tipologia**
Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

**Volume**

E’ il prodotto della s.l.p. per l'altezza virtuale, pari a tre metri, indipendentemente dalla altezza effettiva dei piani. Il volume così definito è utilizzato esclusivamente per il computo del carico insediativo, dell’indice fondiario e in tutti i casi in cui il predetto criterio di misura sia utilizzato dalla legge.

**Verde verticale**
La protezione e/o la decorazione insieme delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante verde naturale, anche con l’utilizzo di fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l’attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

**Verde pensile**
La sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivo opportunamente dimensionati e strutturati.

**Visione lontana**
Campo percettivo azimutale e zenitale per la maggior parte libero da ostacoli imminenti che consente la visuale verso l’ambiente esterno attraverso almeno un’apertura il cui limite inferiore non sia posto superiormente ad 1,3 m dal pavimento. Nei recuperi di sottotetti è ammissibile un’altezza del limite inferiore dell’apertura a 1,5 m da pavimento. Per ambiente esterno si intende uno spazio libero quale via/piazza, cortile o patio.