

## Sommario

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
ARTICOLO 1.	ATTIVITA' EDILIZIA .....	5
ARTICOLO 2.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	5
ARTICOLO 3.	ADEGUAMENTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	6
<b>TITOLO II</b>	<b>ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO .....</b>	<b>7</b>
ARTICOLO 4.	CONSULTA ISTRUTTORIA .....	7
ARTICOLO 5.	FUNZIONAMENTO DELLA CONSULTA ISTRUTTORIA.....	8
ARTICOLO 6.	VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI DELLA CONSULTA ISTRUTTORIA .....	8
ARTICOLO 7.	COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .....	9
ARTICOLO 8.	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	9
ARTICOLO 9.	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO - VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI.....	10
<b>TITOLO III</b>	<b>CONTENUTI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E DISCIPLINA DEL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....</b>	<b>11</b>
ARTICOLO 10.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	11
ARTICOLO 11.	CONTENUTI OBBLIGATORI DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E RELATIVI ALLEGATI .....	12
ARTICOLO 12.	SPECIFICHE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	13
ARTICOLO 13.	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.....	16
ARTICOLO 14.	ATTIVITÀ ISTRUTTORIA – IMPROCEDIBILITÀ DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PARERI DEGLI UFFICI.....	18
ARTICOLO 15.	DISCIPLINA DELLE COMUNICAZIONI .....	18
ARTICOLO 16.	MODALITÀ - TEMPI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	19
ARTICOLO 17.	CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – ASSERVIMENTO TERRENI.....	20
<b>TITOLO IV</b>	<b>ESECUZIONE DEI LAVORI - AGIBILITÀ.....</b>	<b>21</b>
ARTICOLO 18.	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI .....	21
ARTICOLO 19.	DIRETTORE DEI LAVORI .....	22

ARTICOLO 20.	IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE .....	23
ARTICOLO 21.	RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI .....	24
ARTICOLO 22.	CARTELLO INDICATORE.....	25
ARTICOLO 23.	VERIFICA DEI PUNTI FISSI.....	26
ARTICOLO 24.	INIZIO DEI LAVORI .....	26
ARTICOLO 25.	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	27
ARTICOLO 26.	TOLLERANZE DI CANTIERE .....	27
ARTICOLO 27.	ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	28
ARTICOLO 28.	AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	30
ARTICOLO 29.	SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA.....	32
<b>TITOLO V</b>	<b>NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO .....</b>	<b>33</b>
ARTICOLO 30.	DEFINIZIONI.....	33
ARTICOLO 31.	REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE.....	34
ARTICOLO 32.	PARAMETRI INVARIABILI PER I NUOVI EDIFICI E PER GLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	35
ARTICOLO 33.	SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER I NUOVI EDIFICI E PER GLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI .....	36
ARTICOLO 34.	PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO DOPO IL 18.07.1975 NON RICONDUCEBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE.....	38
ARTICOLO 35.	PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO PRIMA DEL 18.07.1975 NON RICONDUCEBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE.....	39
ARTICOLO 36.	SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO PRIMA DEL 18.07.1975 NON RICONDUCEBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE.....	39
ARTICOLO 37.	PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	41
ARTICOLO 38.	SPECIFICA DEI PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	41
<b>TITOLO VI</b>	<b>REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI PER LA PROGETTAZIONE DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>45</b>
ARTICOLO 39.	RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE ED OGGETTO .....	45
ARTICOLO 40.	PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI .....	46

ARTICOLO 41.	INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'OTTIMIZZAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI .....	49
ARTICOLO 42.	EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI .....	50
ARTICOLO 43.	IMPIANTI DI PRODUZIONE DI CALORE .....	51
ARTICOLO 44.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	52
ARTICOLO 45.	FONTE ENERGETICHE RINNOVABILI.....	53
ARTICOLO 46.	IMPIANTI SOLARI TERMICI .....	53
ARTICOLO 47.	IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI .....	54
ARTICOLO 48.	ALTRE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI.....	55
ARTICOLO 49.	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	55
ARTICOLO 50.	INCENTIVAZIONI.....	57
<b>TITOLO VII</b>	<b>NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE - TECNOLOGICO .....</b>	<b>58</b>
ARTICOLO 51.	CONSERVAZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI .....	58
ARTICOLO 52.	PROSPETTI ESTERNI .....	59
ARTICOLO 53.	TETTI A FALDE.....	61
ARTICOLO 54.	COPERTURE PIANE.....	62
ARTICOLO 55.	ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI .....	63
ARTICOLO 56.	SERRAMENTI ESTERNI.....	64
ARTICOLO 57.	AGGETTI E SPORGENZE FISSE.....	65
ARTICOLO 58.	MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI.....	65
ARTICOLO 59.	SERVITÙ PUBBLICHE SUI PROSPETTI .....	66
ARTICOLO 60.	PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI .....	67
ARTICOLO 61.	STRADE E VIALI PRIVATI .....	67
ARTICOLO 62.	SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....	68
ARTICOLO 63.	<i>DEHORS</i> , GAZEBO E CHIOSCHI SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO GRAVATO DI SERVITÙ DI PUBBLICO PASSAGGIO .....	69
ARTICOLO 64.	DESTINAZIONE DEI DISTACCHI - MURI DI CINTA.....	71
ARTICOLO 65.	NORME PER IL COLLOCAMENTO DELLE INTERCAPEDINI, GRIGLIE O SIMILI LUNGO LE VIE O PIAZZE PUBBLICHE .....	71
ARTICOLO 66.	IILLUMINAZIONE.....	72
<b>TITOLO VIII</b>	<b>CRITERI PER LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE .....</b>	<b>75</b>
ARTICOLO 67.	PROGETTAZIONE E SALVAGUARDIA DEGLI SPAZI VERDI.....	75
ARTICOLO 68.	STRADE RURALI PRIVATE .....	76
<b>TITOLO IX</b>	<b>VIGILANZA E SANZIONI .....</b>	<b>78</b>
ARTICOLO 69.	VIGILANZA.....	78
ARTICOLO 70.	SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI .....	78

<b>TITOLO X</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b> .....	80
ARTICOLO 71.	VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI E TARIFFE ISTRUTTORIE .....	80
ARTICOLO 72.	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	80
ARTICOLO 73.	ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	80
ARTICOLO 74.	ADEGUAMENTI DI ALTRI REGOLAMENTI COMUNALI .....	80
ARTICOLO 75.	REVISIONE PERIODICA DEL REGOLAMENTO.....	81

---

**TITOLO I    DISPOSIZIONI GENERALI****ARTICOLO 1.    ATTIVITA' EDILIZIA**

- 1) L'attività edilizia sul territorio comunale è disciplinata dalla legge, nonché dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), dal presente Regolamento Edilizio e dalle normative di settore.
- 2) Sono in particolare disciplinati dalla L.R. 06.06.2008 n. 16, nonché dal Piano Urbanistico Comunale:
  - a) le tipologie degli interventi edilizi, i titoli abilitativi e le procedure per il loro conseguimento;
  - b) le sanzioni amministrative per gli abusi edilizi;
  - c) i parametri urbanistico-edilizi.

**ARTICOLO 2.    OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Il presente Regolamento Edilizio contiene la disciplina ad esso demandata dall'art. 2 della L.R. 06.06.2008 n. 16 ed ha per oggetto:
  - a) la formazione, il funzionamento e le attribuzioni della Consulta Istruttoria nonché la formazione, il funzionamento e le attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio;
  - b) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività e loro varianti, nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
  - c) l'indicazione degli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
  - d) le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
  - e) gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché degli uffici comunali preposti alla vigilanza nelle varie fasi di esecuzione delle opere assentite;
  - f) le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
  - g) la definizione dei requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali delle costruzioni;
  - h) la definizione degli elementi di arredo urbano, della sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia del verde;
  - i) la manutenzione ed il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.

**ARTICOLO 3. ADEGUAMENTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
- 2) Gli adeguamenti conseguenti alle modifiche organizzative della struttura comunale influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente regolamento opereranno direttamente sulle relative disposizioni.

---

**TITOLO II ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO****ARTICOLO 4. CONSULTA ISTRUTTORIA**

- 1) La Consulta Istruttoria è un organo di supporto dell'attività degli Uffici, che può essere chiamato:
  - a) a condurre approfondimenti istruttori in relazione a problematiche emerse durante l'iter procedurale di progetti caratterizzati da particolare complessità;
  - b) a formulare istruzioni operative agli uffici in merito all'interpretazione della normativa;
  - c) a condurre approfondimenti istruttori sui progetti complessi disciplinati dal P.U.C. concernenti Schemi di Organizzazione Urbanistica e Progetti Urbanistici Operativi, in relazione alle scelte progettuali e compositive ed alle connesse esigenze urbanizzative.
  - d) a trattare temi e risolvere criticità, di carattere generale, riferibili alla materia edilizia oggetto del presente regolamento di cui all'art. 2. comma 1) lett. b), c), d), e), f), g), h), i).
  
- 2) La Consulta Istruttoria è composta da:
  - a) il Direttore della Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio o suo delegato – Presidente;
  - b) il Dirigente responsabile del Settore Approvazione Progetti e Controllo dell'Attività Edilizia o suo delegato – componente effettivo;
  - c) il Dirigente responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica o suo delegato – componente effettivo – o, in alternativa, quale componente effettivo, dal Dirigente responsabile del Settore Urban Lab o suo delegato relativamente ad argomenti di specifica competenza;
  - d) un esperto in materia giuridica avente specifiche e comprovate conoscenze in campo edilizio ed urbanistico, da reperire nell'ambito della competente Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del Territorio, ovvero anche esterno alla Civica Amministrazione, nel caso in cui non siano presenti adeguate professionalità all'interno della sopra citata struttura, nominato con apposito provvedimento del Direttore della Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del Territorio.
  
- 3) La Consulta Istruttoria viene integrata da un membro dell'ufficio competente in materia paesaggistica, quando chiamata a condurre approfondimenti istruttori sui progetti complessi disciplinati dal P.U.C. concernenti Schemi di Organizzazione Urbanistica e Progetti Urbanistici Operativi, in relazione alle scelte progettuali e compositive ed alle connesse esigenze urbanizzative.

- 4) La Consulta Istruttoria assume anche il ruolo di organo consultivo per l'Amministrazione quando è chiamata a trattare temi di carattere generale, riferibili sia agli argomenti di cui all'art. 2 del presente Regolamento sia, più in generale, a quelli del settore dell'attività edilizia. A tali fini la Consulta viene integrata dai rappresentanti degli Ordini Professionali degli Agronomi, degli Architetti, dei Geologi, degli Ingegneri, del Collegio dei Geometri, dei Periti, delle associazioni imprenditoriali e artigianali edili e della proprietà edilizia, nonché del Servizio Igiene Edilizia della competente A.S.L.. Per tali attività la Consulta è convocata dall'Assessore Comunale competente, di norma, almeno due volte all'anno anche al fine del monitoraggio dell'attività dei competenti Settori dell'Amministrazione.

#### ARTICOLO 5. FUNZIONAMENTO DELLA CONSULTA ISTRUTTORIA

- 1) La Consulta Istruttoria viene convocata dal Presidente della stessa anche a fronte di richiesta di un Responsabile di procedimento, di uno dei componenti effettivi, ovvero di uno dei componenti integrati nei casi previsti all'art. 4. comma 4); in ordine alla richiesta di convocazione il Presidente decide entro 10 giorni.
- 2) Le sedute della Consulta Istruttoria sono valide con la presenza di tutti i componenti effettivi.
- 3) Il Responsabile di procedimento può assistere ai lavori della Consulta al fine di fornire, se richiesti, gli opportuni chiarimenti.
- 4) Su convocazione del Presidente possono altresì partecipare alle sedute i rappresentanti di altri Uffici, quali soggetti con competenza qualificata, su specifici temi quali ambiente, verde, mobilità e traffico, sicurezza.
- 5) Il Presidente può inoltre convocare il progettista qualora lo ritenga opportuno ovvero in accoglimento di specifica richiesta di audizione ed all'uopo munito di apposita delega da parte del committente.

#### ARTICOLO 6. VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI DELLA CONSULTA ISTRUTTORIA

- 1) Il verbale sintetico della riunione della Consulta Istruttoria viene redatto dal Segretario nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
- 2) Quando la Consulta tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
- 3) Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.
- 4) Le conclusioni delle valutazioni espresse dalla Consulta, desunte dal verbale sintetico della riunione, sono comunicate ai soggetti interessati dai Responsabili di procedimento ovvero nei casi indicati dall'art. 4. comma 1) lett. c) a cura del Presidente.



- 5) Le conclusioni delle valutazioni espresse dalla Consulta, aventi ad oggetto argomenti di interesse generale, sono pubblicati sul sito internet del Comune.

#### ARTICOLO 7. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

- 1) La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo di supporto tecnico-scientifico per la gestione delle funzioni in materia di paesaggio.
- 2) La Commissione Locale per il Paesaggio esprime pareri obbligatori in relazione ai procedimenti:
  - a) di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche per ogni tipologia di intervento di natura pubblica e privata;
  - b) di rilascio di pareri su domande di condono edilizio o di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
  - c) di rilascio di pareri nell'ambito dell'iter di formazione di strumenti urbanistici attuativi o progetti urbanistici operativi in ambiti o su immobili soggetti a vincoli paesaggistici;
  - d) di assunzione dei provvedimenti cautelari di cui all'art. 150 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
  - e) di irrogazione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 3) La Commissione Locale per Il Paesaggio può essere chiamata, su richiesta del Responsabile di procedimento, ad esprimere parere in merito alla valutazione delle sanzioni accessorie previste dalla L.R. 06.06.2008 n. 16 nel caso di illeciti compiuti in zone sottoposte a tutela paesaggistica.

#### ARTICOLO 8. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

- 1) La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da tre esperti in materia di bellezze naturali, scelti dalla Giunta Comunale nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'art. 3 della L.R. 21.08.1991 n. 20, o tra soggetti dotati di documentata, qualificata professionalità o specializzazione nella materia del paesaggio. Il Responsabile di procedimento partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto e svolge funzioni di relatore.
- 2) La Commissione Locale per il Paesaggio dura in carica cinque anni. I componenti possono essere rinominati per una sola volta.
- 3) Le sedute della Commissione Locale per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno due componenti. Nella prima seduta la Commissione elegge il Presidente tra i suoi componenti. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente o, in sua assenza, quello del componente delegato a tale funzione.

---

ARTICOLO 9.    FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO - VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI

- 1) Il verbale della riunione della Commissione Locale per il Paesaggio viene redatto dal Segretario nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
- 2) Il Responsabile del procedimento comunica i pareri risultanti dal verbale ai richiedenti, anche con l'utilizzo di procedure informatiche; i pareri sono altresì pubblicati sul sito internet del Comune.
- 3) Ogni componente della Commissione ha diritto che nel verbale si faccia constare il suo voto e gli eventuali motivi del medesimo.
- 4) Quando la Commissione tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
- 5) Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.
- 6) I pareri resi con la partecipazione di componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione sono da considerarsi illegittimi ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la questione alla Commissione Locale per il Paesaggio perché si esprima regolarmente.
- 7) La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce di norma settimanalmente su convocazione del Presidente.

---

**TITOLO III CONTENUTI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE  
DOMANDE E DISCIPLINA DEL VERSAMENTO DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****ARTICOLO 10. DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle denunce di inizio attività e delle comunicazioni di avvio attività sono disciplinati dalla L.R. 06.06.2008 n. 16, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i Responsabili di procedimento e il Dirigente competente al rilascio del permesso di costruire.
- 2) Rientrano nella competenza dell'Ufficio Procedimenti Concertativi del Settore Pianificazione Urbanistica esclusivamente i progetti urbanistici edilizi soggetti a Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), Schema di Organizzazione Urbanistica/Schema di Assetto Urbanistico (S.O.U./S.A.U.), Progetto Unitario (P.U.) e relativi progetti edilizi, Accordi di Pianificazione e di Programma ovvero da approvarsi con variante al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36/1997 nonché i progetti di opere pubbliche comunali ed i progetti di parcheggi realizzati ai sensi della L.R. n. 25/2008; le specifiche modalità di presentazione delle domande nonché gli aspetti connessi al procedimento istruttorio saranno oggetto di apposito provvedimento organizzativo adottato dal dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica.
- 3) La valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento di cui all'art. 35 comma 3 della L.R. n. 16/2008 può essere richiesta esclusivamente per le tipologie di interventi indicati al comma precedente; a tale fine il richiedente deve presentare la domanda, corredata dalla documentazione prevista dalla Legge, presso l'Ufficio Procedimenti Concertativi del Settore Pianificazione Urbanistica che provvederà a formulare la relativa valutazione preliminare entro il termine di 60 giorni, durante il quale dovrà essere acquisito il parere della Giunta Comunale nei casi in cui è prescritta la stipula di apposita convenzione attuativa mentre, nei casi comportanti anche contestuale modifica dello strumento urbanistico comunale, il preventivo parere della Giunta Comunale è assorbito nel procedimento di preventivo assenso di cui all'art. 59 della L.R. n. 36/1997.
- 4) Il Consiglio Comunale stabilisce tariffe di istruttoria per le diverse fattispecie di titolo abilitativo, nonché per l'istruttoria degli strumenti urbanistici o comunque sovraordinati al permesso di costruire, nonché per ogni altra attività non obbligatoria che gli Uffici siano chiamati ad intraprendere.

---

ARTICOLO 11. CONTENUTI OBBLIGATORI DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E RELATIVI ALLEGATI

- 1) Le domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività sono redatte obbligatoriamente su modelli tipo, che sono predisposti dal Settore Approvazione Progetti in base alla procedura ed alla tipologia di intervento; i modelli tipo sono adottati con determinazione del Dirigente responsabile e sono reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova.
- 2) Le domande devono almeno prevedere i seguenti contenuti:
  - a) l'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del richiedente; il richiedente può eleggere domicilio presso lo studio del progettista mediante esplicito atto;
  - b) l'attestazione concernente il titolo di legittimazione del richiedente;
  - c) se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la domanda deve contenere, oltre al titolo di legittimazione del richiedente, anche le generalità complete del proprietario, l'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto, allegando la fotocopia, non autenticata, del documento di identità in corso di validità; le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità;
  - d) l'oggetto della domanda;
  - e) l'individuazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
  - f) l'indicazione del titolo legittimante la regolarità edilizia dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - g) l'indicazione delle generalità, del domicilio, del codice fiscale e del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del progettista.
- 3) Ogni variazione concernente i contenuti di cui al precedente comma deve essere tempestivamente comunicata al Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia.
- 4) Le domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività devono essere corredate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni in materia e comunque devono recare in allegato:
  - a) documentazione tecnica, conforme alle indicazioni di cui al successivo articolo, costituita dalla relazione illustrativa redatta dal professionista incaricato, dalla documentazione fotografica, dagli elaborati progettuali nei rapporti di scala adeguata alla tipologia dell'intervento, secondo le indicazioni dei modelli tipo predisposti dal Settore Approvazione Progetti in base alla procedura ed alla tipologia di intervento;
  - b) pareri, autorizzazioni, nulla osta comunque denominati, necessari in relazione all'intervento, rilasciati dagli Uffici o Enti esterni alla Civica Amministrazione corredate dai relativi elaborati progettuali vistati dai medesimi, in originale o copia conforme;

- c) autorizzazione del competente Ufficio comunale in caso di immobili ricadenti in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del D.Lgs. n. 42/2004;
- d) pareri, autorizzazioni, nulla osta comunque denominati, necessari in relazione all'intervento, rilasciati dagli Uffici interni alla Civica Amministrazione, corredati dai relativi elaborati progettuali visti dai medesimi, in originale o copia conforme, nei casi espressamente previsti ed indicati nei modelli tipo;
- e) nel caso di interventi assoggettati a denuncia di inizio attività il computo del contributo di costruzione qualora dovuto;
- f) atto unilaterale d'obbligo alla sottoscrizione della allegata bozza di convenzione nei casi previsti dalla disciplina urbanistica;
- g) distinta contenente l'elenco puntuale dei documenti prodotti a corredo dell'istanza, sottoscritta sia dal richiedente che dal progettista.

ARTICOLO 12. SPECIFICHE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 1) La relazione illustrativa contiene:
  - a) l'identificazione dell'immobile;
  - b) l'analisi storico-critica atta a documentare il contesto territoriale edilizio e gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili;
  - c) l'illustrazione del progetto e degli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto stesso anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
  - d) le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;
  - e) l'analisi dell'intervento in merito alla conformità del medesimo alle prescrizioni del P.U.C. o di altri piani di livello territoriale, del presente Regolamento e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica.
- 2) La documentazione fotografica generale e di dettaglio, all'esterno e all'interno dell'immobile, deve essere proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. La documentazione fotografica deve essere a colori, su supporto del formato di cm 21 x 29,7 o direttamente sulle tavole di progetto e corredata dall'indicazione dei vari punti di vista, la stessa dovrà essere accompagnata da una dichiarazione redatta richiamando l'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 con la quale si attesti che le medesime rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.
- 3) La dimostrazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, qualora prescritta in

relazione alla tipologia di intervento, deve essere costituita dagli elaborati tecnici grafici accompagnati da una relazione specifica e dalla dichiarazione di conformità.

- 4) Il Piano di protezione del Verde ed il Progetto di Ripristino e/o Riquilificazione, qualora l'intervento preveda modifiche all'assetto delle sistemazioni esterne, deve essere redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 67 del presente regolamento.
- 5) Gli elaborati progettuali debbono essere predisposti in formato UNI e piegati nella dimensione di cm 21 x 29,7, escludendo la raccolta a fascicolo e/o a libro, ciascuna tavola del progetto deve riportare un cartiglio con dimensioni pari al formato A5 (cm 14,8 x 21,0) apposto nella tavola in basso a destra; ogni elaborato grafico deve essere numerato progressivamente e firmato dal richiedente e dal professionista abilitato ai sensi di Legge unitamente al timbro professionale. Essi contengono:
  - a) tavola di individuazione degli immobili oggetto dell'intervento contenente gli stralci cartografici, in scala originale, di seguito elencati, in cui l'immobile è individuato mediante segno grafico, ad esempio un cerchio:
    - (I) Carta Tecnica Regionale in scala 1:25.000;
    - (II) Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000;
    - (III) toponomastica cittadina;
  - b) fascicolo composto da vax aggiornata dell'Agenzia del Territorio riguardante la situazione censita presso il Catasto Terreni o presso il Catasto Edilizio Urbano; qualora necessario, in relazione alla tipologia di intervento, e comunque nei casi in cui sia obbligatorio l'asservimento di terreni, la documentazione catastale deve comprendere anche le visure aggiornate dei mappali, con indicazione delle relative superfici;
  - c) qualora necessario, in relazione alla tipologia di intervento, e comunque nei casi in cui sia obbligatorio l'asservimento di terreni, una tavola con il calcolo grafo - analitico della superficie misurata su rilievo;
  - d) tavola con l'indicazione del calcolo grafo - analitico delle superfici agibili ed accessorie;
  - e) planimetria di rilievo dell'immobile o del lotto di intervento in scala 1/500 o 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo; la planimetria deve indicare il perimetro della proprietà, quello dell'intervento nonché i limiti delle sottozone del Piano Urbanistico Comunale qualora il lotto sia interessato da diverse sottozone; la planimetria deve essere estesa a tutti gli elementi, anche esterni al lotto di intervento, incidenti sulla progettazione, in particolare strade, parcheggi, linee ferroviarie, elettrodotti di alta tensione, corsi d'acqua...; dovrà inoltre contenere la rappresentazione delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di

- medio e alto fusto, nonché le relative specie; il rilievo deve recare la data di effettuazione dello stesso e, qualora eseguito da professionista diverso dal progettista, occorre che il tecnico rilevatore asseveri ogni elaborato grafico mediante l'apposizione della firma e della data di effettuazione del rilievo, per attestare che lo stesso rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi;
- f) sezioni e prospetti di rilievo in scala 1/500 o 1/200 coerenti con le indicazioni contenute nella planimetria di rilievo di cui alla precedente lett. e);
  - g) nel caso di interventi su edifici esistenti anche comportanti modifiche esterne, planimetrie e sezioni di rilievo, quotate, delle unità immobiliari interessate dall'intervento, nonché prospetti di rilievo in tutti i casi in cui siano previste modifiche esterne, nella scala minima di 1:100. Le planimetrie devono essere complete di quote totali e parziali atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione e della superficie di tutti i vani, compresi quelli accessori, con verifica del relativo rapporto aero-illuminante; qualora l'intervento comporti modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
  - h) planimetria di progetto, quotata, in scala 1/500 o 1/200 con indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc...); la planimetria deve indicare il perimetro della proprietà, quello dell'intervento nonché i limiti delle sottozone del Piano Urbanistico Comunale qualora il lotto sia interessato da diverse sottozone;
  - i) planimetria di progetto delle sistemazioni esterne, con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche, in scala non inferiore a 1/200;
  - j) piante di tutti i piani, sezioni e prospetti, quotati, della costruzione in progetto, in scala non inferiore a 1/100; le planimetrie devono essere complete di quote totali e parziali atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione e della superficie di tutti i vani, compresi quelli accessori, con verifica del relativo rapporto aero-illuminante;
  - k) particolari costruttivi in scala idonea, tali da permettere la immediata percezione dei dettagli architettonici rilevanti, con l'indicazione dei materiali;
  - l) tavole di raffronto tra rilievo e progetto, nella stessa scala adottata per gli elaborati grafici di rilievo e di progetto, in cui vengano evidenziate con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le costruzioni;
- 6) in caso di domanda di variante, si intende per stato attuale il progetto del provvedimento originario o comunque l'ultimo titolo edilizio rilasciato, mentre per lo stato di progetto e di raffronto si rimanda a quanto sopra specificato.

- 7) In caso di domanda di accertamento di conformità dovrà essere rappresentato lo stato legittimo dell'immobile, adeguatamente certificato, antecedente l'epoca di realizzazione dell'abuso; lo stato attuale dovrà corrispondere al rilievo dell'immobile con le opere oggetto di sanatoria mentre per lo stato di raffronto si rimanda a quanto sopra specificato.
- 8) In caso di domanda di accertamento di conformità parziale dovrà essere rappresentato lo stato legittimo dell'immobile, adeguatamente certificato, antecedente l'epoca di realizzazione dell'abuso; lo stato attuale dovrà corrispondere al rilievo dell'immobile con le opere oggetto di sanatoria, lo stato di raffronto dovrà essere rappresentato mediante la sovrapposizione dello stato legittimo con lo stato oggetto di accertamento di conformità. Per la parte di opere ancora da realizzare occorre che sia prodotto lo stato di progetto come sopra indicato e lo stato di raffronto sarà rappresentato mediante la sovrapposizione dello stato oggetto di accertamento di conformità e di progetto. Per la rappresentazione degli stati di raffronto si rimanda a quanto sopra specificato.
- 9) Il cartiglio deve contenere:
  - a) l'indicazione dell'oggetto dell'intervento riferita alle tipologie definite dalla normativa in materia nonché il tipo di istanza : nuova, variante, accertamento di conformità;
  - b) l'indicazione della localizzazione dell'intervento riferita al numero civico nero con specifica dell'eventuale interno o numero rosso; nel caso di interventi su aree libere, dovrà essere indicato il numero civico dell'edificio situato in prossimità;
  - c) l'indicazione del contenuto della tavola (planimetria, pianta, prospetto, ecc...);
  - d) l'indicazione dei rapporti di scala;
  - e) l'indicazione del numero della tavola progressivo e riferito al totale (1/18, 2/18, ecc...); qualora sia necessario porre anche un codice di riferimento interno all'ufficio di progettazione questo dovrà avere una posizione e un carattere che lo differenzi;
  - f) l'indicazione del nominativo del progettista, del numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza e del numero di codice fiscale;
  - g) il timbro del progettista.
- 10) La documentazione deve essere fornita anche in formato digitale.

#### ARTICOLO 13. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

- 1) Le domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio di attività e di comunicazioni di avvio attività e le altre comunicazioni previste dalla Legge, rivolte al Dirigente del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, sono depositate o pervengono presso l'Ufficio del Settore Approvazione Progetti incaricato della ricezione, individuato con idoneo provvedimento dirigenziale nell'ambito della struttura organizzativa. Al fine di agevolare il successivo procedimento istruttorio, tale Ufficio ha il compito di fornire indicazioni e di effettuare verifiche in merito alla corretta e completa presentazione delle domande di permesso di costruire,



- di denuncia di inizio di attività e di comunicazioni di avvio attività e delle altre comunicazioni previste dalla Legge.
- 2) L'avvio del procedimento delle domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio di attività e di comunicazione di avvio attività e le altre comunicazioni previste dalla Legge, depositate o pervenute presso l'Ufficio del Settore Approvazione Progetti, coincide, anche ai fini della decorrenza dei termini del procedimento medesimo, con l'attribuzione del numero di protocollo pratica ad opera dell'Ufficio medesimo all'atto della ricezione, fatta salva l'ipotesi di cui al successivo comma 4).
  - 3) Non sono ricevibili, in quanto prive dei minimi requisiti formali necessari, le domande di permesso di costruire, diretto o convenzionato, le denunce di inizio attività, le comunicazioni di avvio attività e le altre comunicazioni previste dalla Legge che pervengano non compilate sul modello tipo o incomplete della documentazione obbligatoria indicata nel modello medesimo. In tale caso, l'Ufficio del Settore Approvazione Progetti incaricato della ricezione, non procede all'attribuzione del numero di protocollo pratica e provvede a darne comunicazione al richiedente segnalando i motivi di non ricevibilità.
  - 4) Nei casi in cui il permesso di costruire sia subordinato alla stipula di un atto convenzionale, l'Ufficio del Settore Approvazione Progetti incaricato della ricezione, operata la verifica di cui al precedente comma 3), provvede ad inoltrare la domanda corredata del progetto al competente ufficio che ne cura l'istruttoria tecnica il quale, entro 60 giorni, acquisisce il preventivo assenso della Giunta Comunale sulla proposta di convenzione. L'avvio del procedimento, di cui al precedente comma 2), a seguito della acquisizione del preventivo assenso da parte della Giunta Comunale, decorre dalla tempestiva attribuzione del numero di protocollo pratica. Nel caso di dissenso della Giunta Comunale sulla proposta di convenzione, verrà comunicata la non procedibilità della domanda. Nel caso infine di assenso condizionato, l'Ufficio competente comunica al richiedente, entro 10 giorni dalla data della deliberazione della Giunta Comunale, l'invito ad aderire o meno a dette condizioni con relativa modifica degli elaborati progettuali. Qualora il richiedente non provveda, entro il termine indicato nella comunicazione, non superiore a 30 giorni, verrà dichiarata la non procedibilità della domanda.
  - 5) Per la composizione del fascicolo progettuale, relativamente alle diverse procedure e tipologie di intervento, sono previsti elaborati grafici/documentali obbligatori, che sono esplicitati nei modelli tipo predisposti dal Settore Approvazione Progetti e devono essere resi secondo le indicazioni di dettaglio sul contenuto e formato degli elaborati.
  - 6) La domanda con relativa documentazione deve essere fornita anche in formato digitale

---

ARTICOLO 14. ATTIVITÀ ISTRUTTORIA – IMPROCEDIBILITÀ DELLE  
DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PARERI DEGLI  
UFFICI

- 1) Le denunce di inizio attività alle quali è stato attribuito il numero di protocollo della pratica nella fase di presentazione, di cui al precedente art. 13. comma 2), sono istruite, al fine della verifica di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla normativa regionale in materia.
- 2) Le domande di permesso di costruire alle quali è stato attribuito il numero di protocollo della pratica nella fase di presentazione, di cui al precedente art. 13. comma 2), sono istruite in applicazione delle disposizioni dettate dalla normativa regionale in materia; qualora nel contesto istruttorio le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dal responsabile del procedimento non siano ottemperate dal titolare della domanda entro 30 giorni dalla notifica della richiesta, salvo motivata proroga, le domande medesime saranno dichiarate improcedibili con conseguente adozione dell'esplicito provvedimento dirigenziale di diniego del permesso di costruire.
- 3) Ogni operazione di integrazione e/o sostituzione e/o modifica su richiesta del responsabile del procedimento, o del richiedente, deve avvenire da parte del progettista o di suo incaricato munito di relativa delega ed essere motivata con lettera di accompagnamento.
- 4) I pareri di competenza degli Uffici comunali, non previsti come obbligatori per la presentazione delle domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività, possono essere alternativamente allegati alle domande medesime, corredati dai relativi elaborati progettuali vistati o essere richiesti dal responsabile del procedimento. In tal caso gli stessi dovranno essere resi dagli Uffici comunali entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali senza che siano comunicati i motivi ostativi al rilascio, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.

ARTICOLO 15. DISCIPLINA DELLE COMUNICAZIONI

- 1) Le comunicazioni di avvio attività e le altre comunicazioni previste dalla Legge Regionale sono redatte obbligatoriamente su modelli tipo, che sono predisposti dal Settore Approvazione Progetti in base alla procedura ed alla tipologia di intervento; i modelli tipo sono adottati con determinazione del Dirigente responsabile e sono reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova.
- 2) Le comunicazioni devono essere corredate dalla documentazione elencata sul pertinente modello tipo, predisposta in base alle specifiche di cui al precedente articolo.
- 3) Le comunicazioni per gli interventi di manutenzione straordinaria all'esterno degli edifici sono corredate dalla valutazione positiva della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio di cui al successivo art. 52 comma 4).

---

**ARTICOLO 16. MODALITÀ - TEMPI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 1) Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività. Esso è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in conformità con quanto stabilito dalla Legge Regionale.
- 2) Per gli interventi da realizzare mediante permesso di costruire, il contributo di costruzione è determinato dall'ufficio procedente, in base alla quantificazione delle superfici di riferimento da effettuarsi mediante documentazione grafico analitica e relativi calcoli fornita dall'interessato; per le denunce di inizio attività dovrà essere prodotto computo del contributo di costruzione utilizzando l'apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale per la autodeterminazione.
- 3) È facoltà per il richiedente del permesso di costruire di procedere all'autodeterminazione del contributo dovuto, nei casi in cui non sia previsto lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione dal contributo di costruzione; il contributo così determinato sarà verificato dall'ufficio che, anche successivamente al rilascio del permesso di costruire, richiederà il pagamento a saldo di quanto ancora dovuto, unitamente agli interessi legali per il periodo compreso tra il momento in cui è stato rilasciato il pertinente titolo abilitativo e quello in cui viene determinato l'importo dovuto a saldo; nell'eventualità di conguaglio a favore del richiedente nessun interesse è dovuto dal Comune.
- 4) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'atto del rilascio del permesso, ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività.
- 5) È consentito il pagamento rateizzato a richiesta dell'interessato; in particolare
  - a) per la quota relativa alle opere di urbanizzazione in tre rate da corrispondere:
    - (I) prima rata, all'atto del rilascio del permesso di costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività;
    - (II) seconda rata, alla scadenza del sesto mese dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività;
    - (III) terza rata, alla scadenza del dodicesimo mese, dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività;
  - b) per la quota relativa al costo di costruzione in due rate:
    - (I) prima rata alla scadenza del primo anno dalla data di inizio dei lavori;

- (II) seconda rata alla scadenza del secondo anno dalla data di inizio dei lavori, ovvero non oltre i 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, quando gli stessi risultassero ultimati in termini più brevi.
- 6) Nei casi in cui si proceda a rateizzazione occorre depositare idonea fideiussione, anche assicurativa, prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'inizio dei lavori previsti dalla denuncia di inizio attività, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni.
- 7) Per quanto non disciplinato dal presente articolo in ordine alle quantificazioni del contributo, alle modalità, ai tempi e alle garanzie richieste per il pagamento del contributo si fa rinvio a quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27.02.1996 n. 29 e successive deliberazioni integrative o modificative.

#### ARTICOLO 17. CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – ASSERVIMENTO TERRENI

- 1) In applicazione dei principi di semplificazione, chiarezza e leggibilità dei provvedimenti amministrativi, il permesso di costruire è strutturato in una parte narrativa contenente gli elementi sostanziali del procedimento e le ragioni tecnico - giuridiche dell'assenso, ed in una parte dispositiva contenente elementi di valore prescrittivo nonché indicazioni aventi valore di mero carattere operativo.
- 2) L'asservimento a favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio. In ogni caso tali asservimenti devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari e devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria su base catastale e registro, tenuto dal Settore approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia.

---

**TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - AGIBILITÀ****ARTICOLO 18. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le denunce di inizio attività, l'inizio dei lavori, deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia della medesima; qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga con le modalità previste dalla Legge mentre, nel caso di denuncia di inizio attività, deve esserne presentata una nuova.
- 2) Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve comunicare al Dirigente del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal Settore medesimo, adottati con determinazione del Dirigente responsabile, reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
  - a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori nei casi previsti dal successivo articolo oppure qualora facoltativamente nominato;
  - b) del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che nei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio ai sensi del comma 5 del presente articolo.
- 3) Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
  - a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
  - b) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
  - c) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
  - d) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
  - e) del professionista botanico vegetazionale.
- 4) Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
- 5) È consentita l'esecuzione di lavori in proprio qualora gli stessi siano relativi a singole unità immobiliari e non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere a

- carattere strutturale, come previamente attestato dal progettista in sede di comunicazione o denuncia di inizio attività.
- 6) Nel caso di opere avviate in forza di denuncia di inizio attività o comunicazione di avvio attività, il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della denuncia o comunicazione, dovrà essere segnalato prima dell'inizio dei lavori.
  - 7) Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, con le stesse modalità, entro il termine di giorni 30 dall'avvenuta variazione.
  - 8) Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori dovrà allegare la documentazione atta a comprovare la regolarità contributiva dell'impresa o del lavoratore autonomo che esegue le opere, in ottemperanza agli obblighi prescritti dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. A tale comunicazione dovrà inoltre essere allegata la documentazione prescritta dal permesso di costruire ovvero, nel caso di denuncia di inizio attività o di comunicazione di avvio attività, la documentazione prescritta dalla normativa di settore in rapporto alla tipologia e all'entità del medesimo.
  - 9) Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di regolamento; pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori.
  - 10) La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 7 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal successivo art. 70.

#### ARTICOLO 19. DIRETTORE DEI LAVORI

- 1) La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o ristrutturazioni edilizie con l'esclusione delle fattispecie previste dal comma 2 lett. b), c), d) dell'art. 10 della L.R 06.06.2008 n. 16.
- 2) Nei casi di cui al comma precedente, oltreché nel caso di interventi di minore portata svolti su immobili esistenti che interessino parti strutturali o che possano interagire con il comportamento delle medesime, deve essere comunque nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. Gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture possono essere rivestiti dallo stesso professionista.
- 3) Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa - fermo restando quanto disposto dall'art. 42, comma 1 e 2, della L.R 06.06.2008 n. 16 - il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il competente

Ufficio, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.

- 4) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 70 del regolamento edilizio.

#### ARTICOLO 20. IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE

- 1) L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti, così come previsto dall'art. 21, comma 1 lett. e), della L.R. 06.06.2008 n. 16, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; lo stesso deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione.
- 2) I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- 3) Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale. Negli interventi su edifici esistenti comportanti estese demolizioni o qualora l'esecuzione dei lavori comporti scavi di grandi dimensioni, deve essere presentato al competente Ufficio della Direzione Ambiente, Igiene ed Energia il piano di derattizzazione dei luoghi, preventivo e periodico, fino alla conclusione dei lavori.
- 4) In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori.
- 5) Nel caso di interventi svolti in forza di denuncia di inizio attività, in cantiere dovrà essere conservata, allo scopo di comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori, la documentazione prevista dall'art. 26 comma 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16.
- 6) In cantiere deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o in copia conforme, l'autorizzazione per attività rumorosa temporanea.
- 7) In cantiere deve altresì essere conservata la documentazione di cui agli articoli 65 commi 3 e 4 e 66 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'art. 66 dello stesso Decreto Presidenziale.
- 8) Fatto salvo quanto indicato al precedente comma, l'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 4), 5) e 6) del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 70 del regolamento edilizio, qualora non si tratti di violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

## ARTICOLO 21. RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI

- 1) Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.
- 2) Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi.
- 3) La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.
- 4) I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità per tutti i cittadini in sicurezza.
- 5) Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.
- 6) Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
- 7) Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
- 8) Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare con modalità da



- convenirsi, caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.
- 9) Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a 5,00 m dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, 2,50 m ove aggettanti su spazi pedonali.
  - 10) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 70 del regolamento edilizio, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

#### ARTICOLO 22. CARTELLO INDICATORE

- 1) All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere soggette a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o a comunicazione di avvio attività, con esclusione di quelle di cui all'art. 21 comma 2 lett. c) della L.R. 06.06.2008 n. 16, deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq, contenente i seguenti dati:
  - a) oggetto dell'intervento;
  - b) localizzazione dell'intervento;
  - c) data e numero del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o della comunicazione di avvio attività;
  - d) data di inizio dei lavori;
  - e) termine di ultimazione dei lavori;
  - f) nome e recapito del titolare del permesso, della denuncia di inizio attività o della comunicazione di avvio attività, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;
  - g) nome, recapito e qualifica: - del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici; - del progettista delle strutture; - del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza; - del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
  - h) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei sub appaltatori;
  - i) nome e recapito del capo cantiere.
- 2) Nei cartelli potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili rispetto all'intervento da eseguirsi.
- 3) Nei cantieri privati i suddetti cartelli devono contenere la dicitura "Comune di Genova" solo a completamento della localizzazione dell'intervento.
- 4) Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, o ristrutturazione edilizia con l'esclusione delle fattispecie previste dal comma 2 lett. b), c), d) dell'art. 10 della L.R. 06.06.2008 n. 16, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.

- 5) Quando si eseguono interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele di fabbricati, è altresì fatto obbligo di posizionare un ulteriore cartello - in aggiunta e con le stesse dimensioni di quello sopra citato - che riporti l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel permesso di costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.
- 6) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 70 del presente regolamento edilizio.

#### ARTICOLO 23. VERIFICA DEI PUNTI FISSI

- 1) Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o ristrutturazioni edilizie con l'esclusione delle fattispecie previste dal comma 2 lett. b), c), d) dell'art. 10 della L.R. 06.06.2008 n. 16, il Direttore dei Lavori deve procedere autonomamente - prima dell'inizio dei lavori - a fissare sul posto i capisaldi plano/altimetrici cui riferire la costruzione progettata. Successivamente, all'atto dell'inizio lavori, deve inoltrare al competente Ufficio una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati non meno di 4 capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
- 2) Il Comune, in casi particolari, può imporre nel provvedimento abilitativo edilizio, il tracciamento d'ufficio prima dell'inizio dei lavori.
- 3) Prima dell'ultimazione delle strutture in elevazione è fatto obbligo di chiedere all'Ufficio Topografico preposto la verifica della corrispondenza plano/altimetrica dell'edificio rispetto al progetto approvato.
- 4) L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione, a carico del Direttore dei Lavori, della sanzione di cui all'art. 70 del presente regolamento edilizio.

#### ARTICOLO 24. INIZIO DEI LAVORI

- 1) I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
- 2) Non costituisce inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni altra attività che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione dell'intervento approvato.
- 3) Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.

- 4) I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
- 5) In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente ed il Direttore dei Lavori devono adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere. Il Direttore dei Lavori e il responsabile della sicurezza sono tenuti a compiere periodici controlli a verificare il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico, stilando apposito verbale a firma congiunta che dovrà essere messo a disposizione delle Autorità a semplice richiesta delle medesime.

#### ARTICOLO 25. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

- 1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.
- 2) Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati, con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
- 3) Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

#### ARTICOLO 26. TOLLERANZE DI CANTIERE

- 1) Fatti salvi i diritti dei terzi, il rispetto delle distanze minime prescritte dalle vigenti normative, nonché le preventive autorizzazioni ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ove necessario, e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare elaborati progettuali di variante rispetto al progetto originario, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti, sommabili, relativi a misurazioni lineari:
  - a) per le misure inferiori o uguali a m 5: 2,00%;
  - b) per le misure oltre m 5,00 e fino a m 15,00: 0,50%;
  - c) per le misure superiori a m 15: 0.20%.
- 2) Nel caso di verifica topografica riferita a capisaldi certi, rientrano nelle tolleranze di cantiere le traslazioni planimetriche ed altimetriche che - nel

raffronto tra le quote di progetto e quelle rilevate in sito - sono comprese nell'intervallo 0 e 0,20 m.

- 3) Qualora gli elaborati grafici depositati in atti non riportino le misure analitiche, al fine di verificare l'applicabilità del presente articolo, lo scostamento viene calcolato sulla base della lettura grafica riguardante i soli elaborati progettuali redatti in scala 1:100 o 1:200.
- 4) Le altezze interne utili dei locali sono escluse dal campo di applicazione del presente articolo, restando ferme le prescrizioni fissate dal regolamento edilizio, ovvero dall'art. 78 della L.R. 06.06.2008 n. 16.

#### ARTICOLO 27. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 1) Entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il Direttore dei Lavori devono darne comunicazione in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, adottati con determinazione del Dirigente responsabile, reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova.
- 2) Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla richiesta di agibilità delle medesime.
- 3) Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente si intenda richiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui al successivo art. 28 comma 2).
- 4) In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al comma precedente, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto. La ricevibilità della richiesta di agibilità parziale è subordinata alla positiva verifica della comunicazione di avvenuta ultimazione parziale che dovrà essere attestata da parte del personale tecnico ispettivo, previo accertamento in loco.
- 5) La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, esclusivamente per specifici motivi botanici.
- 6) Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, il Direttore dei Lavori ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti. Ai fini dell'aggiornamento della toponomastica, con apposita determinazione dirigenziale, sarà definita

la procedura per l'obbligatorio inserimento in mappa dei nuovi edifici a cura del Direttore dei Lavori.

- 7) A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
- 8) Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio attività, l'interessato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare il certificato di collaudo finale - ai sensi dell'art. 26 comma 10 della L.R. 06.06.2008 n. 16 - redatto da professionista abilitato, la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.
- 9) Con riferimento ai lavori comportanti l'installazione di ponteggi insistenti su aree pubbliche, allo scopo di non incidere negativamente per lunghi periodi sia sulla funzionalità degli spazi pubblici sia sull'immagine del contesto edificato, i termini massimi per l'esecuzione dei lavori, stabiliti dalla vigente L.R. n. 16/2008, sono ridotti in rapporto alle categorie di interventi indicate nelle seguenti tabelle sinottiche:

INTERVENTI DI DURATA MASSIMA <b>1 ANNO</b> COMPORTANTI L'INSTALLAZIONE DI PONTEGGI		
Interventi non qualificabili per categorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pannelli solari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pannelli fotovoltaici e solari eccedenti le dimensioni di quelli soggetti a CAA, tra i 20 ed i 100 mq</li> </ul>
TITOLO ABILITATIVO	CAA Art. 21 L.R. n. 16/2008	DIA Art. 23 L.R. n. 16/2008

INTERVENTI DI DURATA MASSIMA <b>1,5 ANNI</b> COMPORTANTI L'INSTALLAZIONE DI PONTEGGI	
Manutenzione ordinaria	Art. 6 L.R. n. 16/2008 <ul style="list-style-type: none"> <li>• tinteggiatura e ripulitura facciate</li> <li>• manutenzione e riparazione frontalini terrazze e balconi</li> <li>• manti di copertura con stesso materiale</li> <li>• rifacimento di facciate non al vivo della muratura</li> </ul>
TITOLO ABILITATIVO	ATTIVITÀ LIBERA Art. 21 L.R. n. 16/2008

INTERVENTI DI DURATA MASSIMA <b>2 ANNI</b> COMPORTANTI L'INSTALLAZIONE DI PONTEGGI		
Manutenzione straordinaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione straordinaria di intere facciate sino al vivo della muratura</li> </ul>	Art. 7 L.R. n. 16/2008 <ul style="list-style-type: none"> <li>• rifacimento totale dei manti di copertura con modifica del tipo di materiale, compresa la struttura installazione di ascensori esterni all'edificio</li> </ul>
TITOLO ABILITATIVO	CAA Art. 21 L.R. n. 16/2008	DIA Art. 23 L.R. n. 16/2008

INTERVENTI DI DURATA MASSIMA <b>3 ANNI</b> COMPORTANTI L'INSTALLAZIONE DI PONTEGGI		
Restauro	Art. 8 L.R. n. 16/2008 <ul style="list-style-type: none"> <li>recupero di elementi architettonici dei fronti esterni</li> <li>ricostruzione filologica consolidamento e recupero di parti strutturali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi con modifica delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio</li> </ul>
Risanamento conservativo	Art. 9 L.R. n. 16/2008 <ul style="list-style-type: none"> <li>consolidamento e ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi con modifica delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio</li> </ul>
Ristrutturazione edilizia	Art. 10 L.R. n. 16/2008 <ul style="list-style-type: none"> <li>trasformazione di organismi edilizi</li> <li>demolizione e ricostruzione fedele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi con modifica delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio</li> </ul>
TITOLO ABILITATIVO	DIA Art. 23 L.R. n. 16/2008	PERMESSO Art. 24 L.R. n. 16/2008

- 10) La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori è soggetta - avuto riguardo al titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - alla sanzione prescritta dall'art. 70 del presente regolamento edilizio o dalla L.R. 06.06.2008 n. 16.

#### ARTICOLO 28. AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

- 1) La domanda per il rilascio del certificato di agibilità conseguente all'ultimazione di interventi regolarmente assentiti deve essere formulata in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal Settore medesimo, adottati con determinazione del Dirigente responsabile, reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova, e corredata dalla documentazione indicata all'art. 37 comma 4 della L.R. 06.06.2008 n. 16, nonché dalla scheda tecnica descrittiva e dalla scheda tecnica generale dell'edificio di cui al successivo articolo. I termini del procedimento decorrono dall'avvenuta ricezione della domanda presso il competente Ufficio che procederà all'attribuzione del numero di protocollo pratica.
- 2) La richiesta del certificato di agibilità può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può altresì essere richiesto il certificato di agibilità per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari ad uso residenziale o ad esso assimilabile; le restanti unità immobiliari possono essere oggetto di successivi certificati di agibilità, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo. In tale ultimo caso la tariffa istruttoria sarà maggiorata nella misura da determinarsi con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale. La ricevibilità di tali istanze è subordinata, in ogni caso, alla procedura di cui all'art. 27 comma 4) del presente regolamento.
- 3) Alla suddetta domanda, a norma dell'art. 37 comma 4 lett. e), della L.R. 06.06.2008 n. 16 deve essere inoltre allegata:

- 
- a) attestazione di avvenuto deposito presso la Direzione Ambiente Igiene Energia della certificazione energetica prescritta dalla L.R. 29.05.2007 n. 22, nei casi previsti dall'art. 26 comma 1, lett. a), b);
  - b) attestazione di avvenuto deposito del collaudo acustico presso la Direzione Ambiente Igiene Energia;
  - c) attestazione di avvenuto deposito presso la Direzione Ambiente Igiene Energia della denuncia di scarico in rivo delle acque bianche quando non convogliate in rete fognaria;
  - d) attestazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità ovvero del certificato di collaudo degli impianti presso la Direzione Ambiente Igiene Energia;
  - e) collaudo relativo al regolare allaccio fognario rilasciato dall'Azienda/Società competente;
  - f) attestazione di avvenuta richiesta della numerazione civica e/o della numerazione interna; la numerazione civica assegnata dovrà essere riportata (civico ed interno) sulla documentazione catastale prodotta a norma dell'art. 37 comma 4 lett. a) L.R. 06.06.2008 n. 16;
- 4) Il procedimento ordinario per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 37 comma 5, 6 e 7 della L.R. 06.06.2008 n. 16; l'Ufficio competente potrà – ogni qual volta la particolarità della procedura in esame lo richieda - disporre ispezioni a cura del personale tecnico, che sarà eventualmente coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale.
- 5) Nel certificato di agibilità devono essere indicati i riferimenti toponomastici della costruzione, la destinazione d'uso prevista dal progetto approvato e gli estremi identificativi catastali delle unità che compongono l'immobile.
- 6) La mancata presentazione entro 60 giorni dalla ultimazione dei lavori della richiesta di rilascio del certificato di agibilità o del certificato di collaudo finale di cui sopra, così come l'anticipato utilizzo dell'immobile, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 37 comma 9 della L.R. 06.06.2008 n. 16.
- 7) La domanda per il rilascio del certificato di agibilità conseguente al rilascio di titolo in sanatoria ai sensi dell'art 35 della L. n. 47/1985, deve essere formulata in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal Settore medesimo, adottati con determinazione del Dirigente responsabile, reperibili anche sul sito internet del Comune di Genova, e corredata dalla documentazione indicata sulla medesima oltreché dalla scheda tecnica descrittiva e dalla scheda tecnica generale dell'edificio di cui al successivo articolo.
- 8) Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. n. 47/1985, attivato su richiesta della parte interessata, esula da quello ordinario di cui al comma 4) del presente regolamento edilizio e si conclude con il rilascio di esplicito provvedimento amministrativo, previo parere della competente Azienda Sanitaria Locale, attestante l'insussistenza di inconvenienti igienico sanitari per la salute delle persone, non essendo prevista l'acquisizione del certificato per silenzio assenso; eventuali richieste di adeguamento proposte dalla A.S.L. dovranno essere ottemperate prima del rilascio dell'agibilità.
-

- 9) Restano ferme le autorizzazioni per l'esercizio delle diverse attività previste dalle vigenti leggi di settore.

#### ARTICOLO 29. SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

- 1) Ogni immobile soggetto a certificazione di agibilità di cui al precedente articolo del presente regolamento o a certificato di collaudo finale di cui all'art. 26 comma 10 della L.R. 06.06.2008 n. 16, è dotato di una scheda tecnica descrittiva, conforme al modello approvato con apposita Determinazione Dirigenziale, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e di una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati i dati catastali utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, gli eventuali collaudi, gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti di tutte le unità oggetto d'intervento. La scheda tecnica dell'edificio contiene anche gli elementi e gli impianti relativi alle parti comuni se oggetto d'intervento.
- 2) La scheda tecnica contiene la dichiarazione che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato mediante denuncia di inizio attività ed alle eventuali varianti in corso d'opera ed è predisposta da un tecnico abilitato ai sensi di legge.



---

**TITOLO V NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO****ARTICOLO 30. DEFINIZIONI**

- 1) Ai fini del presente titolo si definiscono:
- a) agibili a destinazione abitativa i locali in cui si svolge la vita, quali cucina, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto;
  - b) agibili a destinazione non abitativa i locali dove si svolgono attività o si riscontra permanenza di persone, quali uffici, studi, aule scolastiche, negozi, pubblici esercizi, laboratori artigianali e simili.
  - c) accessori diretti agibili quelli direttamente comunicanti con i vani principali ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali servizi igienici, scale, corridoi, disimpegni, rispostigli, taverne, stenditoi.
  - d) accessori indiretti quelli totalmente separati (pertinenze) e quelli non direttamente comunicanti con i locali agibili, di cui alle precedenti lettere a), b), c), ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali cantine e ripostigli eventualmente dotati di limitati spazi igienici ad esclusivo servizio degli accessori medesimi ed aventi superficie non superiore a 2 mq. Tali locali devono avere altezza inferiore a 2,30 m e qualora dotati di aperture, esse devono avere superficie apribile inferiore a 1/16 della superficie del pavimento.
  - e) edificio, il fabbricato dotato di provvedimento abilitativo edilizio, anche in sanatoria, od il cui impianto e la cui consistenza conservata risalgano a prima dell'entrata in vigore della L. n. 1150/1942.
  - f) intervento di integrale ristrutturazione edilizia, ai fini del presente titolo, l'intervento unitario volto alla complessiva ed integrale ristrutturazione edilizia della costruzione esistente o comunque che comporti una rimodulazione della sua organizzazione interna, anche non necessariamente connessa ad una nuova complessiva immagine del fabbricato.
  - g) soppalco qualsiasi superficie di solaio, realizzata all'interno di un locale, corrispondente a quota parte del pavimento sottostante, realizzata con qualunque tecnica costruttiva e/o materiale; i soppalchi sono soggetti alla disciplina del presente titolo.
  - h) vano scala lo spazio da terra a tetto contenente i rampanti, l'ascensore se presente, i pianerottoli ed i relativi corridoi di distribuzione alle unità immobiliari.
  - i) atrio e passaggi comuni i percorsi funzionali all'accessibilità al vano scala.

## ARTICOLO 31. REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE

- 1) La progettazione deve essere orientata a garantire il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale, igienico - sanitario, di accessibilità e fruibilità degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
- 2) I requisiti prestazionali sono costituiti in parte da parametri invariabili ed in parte da parametri soggetti a flessibilità.
- 3) La progettazione deve avvenire nel rispetto di un limitato contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti, in relazione all’epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione. I parametri soggetti a flessibilità sono quelli che per loro natura o caratteristica possono supporre soluzioni alternative comunque orientate al soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti.
- 4) Il presente Titolo distingue gli edifici esistenti, come definiti al precedente art. 30. lett. e), in edifici realizzati in forza di titolo edilizio rilasciato prima del 18.07.1975 e in edifici realizzati in forza di titolo edilizio rilasciato dopo il 18.07.1975, in quanto in tale data è stato emanato il D.M. avente ad oggetto l’altezza minima ed i requisiti igienico – sanitari principali dei locali di abitazione.
- 5) Allo scopo di maggior sintesi e di guida interpretativa del sistema normativo i parametri invariabili e prestazionali specificati nei successivi articoli, sono sintetizzati nella seguente matrice dei requisiti per la progettazione:

MATRICE DEI REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE						
	EDIFICI					
PARAMETRI	NUOVI		ESISTENTI POST 18.07.1975		ESISTENTI ANTE 18.07.1975	
INVARIABILI (1)	ART. 32		RISTR. ED. INTEGR.	ART. 32	RISTR. ED. INTEGR.	ART. 32
	ART. 33		RISTR. ED. INTEGR.	ART. 33	RISTR. ED. INTEGR.	ART. 33
			ALTRI INTERVENTI	ART. 32	ALTRI INTERVENTI	ART. 35
			ALTRI INTERVENTI	ART. 33	ALTRI INTERVENTI	ART. 36
PRESTAZIONALI (2)	ART. 38					

(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTEZZA MINIMA INTERNA UTILE DEI NUOVI ALLOGGI</li> <li>• SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI</li> <li>• COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI</li> <li>• RAPPORTI AERO – ILLUMINANTI</li> <li>• DISLOCAZIONE</li> <li>• REGIMAZIONE ACQUE PIOVANE E DIFESA UNIDITÀ DEL SUOLO</li> <li>• CARATTERISTICHE DEI LOCALI</li> <li>• DOTAZIONI TECNICHE</li> </ul>
(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTEZZE</li> <li>• DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI</li> <li>• VENTILAZIONE E ASPIRAZIONE FUMI</li> <li>• INTERCAPEDINI</li> <li>• COMPOSIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA</li> <li>• CARATTERISTICHE DEI LOCALI</li> <li>• CARATTERISTICHE DEI VANI SCALA</li> <li>• PLUVIALI</li> </ul>

**ARTICOLO 32. PARAMETRI INVARIABILI PER I NUOVI EDIFICI E PER GLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

- 1) Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi nonché di specifiche normative di settore i parametri invariabili per la progettazione interventi a destinazione abitativa sono:
  - a) l'altezza minima interna utile dei nuovi edifici;
  - b) la superficie minima degli alloggi;
  - c) la composizione degli alloggi;
  - d) i rapporti aero - illuminanti;
  - e) la dislocazione;
  - f) la regimazione delle acque piovane e la difesa dall'umidità del suolo;
  - g) le caratteristiche dei locali;
  - h) le dotazioni tecniche.
  
- 2) Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi nonché di specifiche normative di settore i parametri invariabili per la progettazione di interventi a destinazione non abitativa sono:
  - a) l'altezza minima interna utile dei nuovi edifici;
  - b) la composizione dei locali;
  - c) i rapporti aero - illuminanti;
  - d) la dislocazione;
  - e) la regimazione delle acque piovane e la difesa dall'umidità del suolo;
  - f) le caratteristiche dei locali.

---

ARTICOLO 33. SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER I NUOVI EDIFICI E PER GLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 1) Altezza minima interna utile dei locali:
  - a) l'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, commercio, uffici e attività turistico-ricettive, deve essere non inferiore a 2,70 m per i locali agibili riducibili a 2,40 m per gli spazi accessori diretti; laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori diretti; l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori diretti.
  
- 2) Superficie minima:
  - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima non deve essere inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti, ed a 10 mq per ciascuno dei successivi;
  - b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per una persona la superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 28 mq;
  - c) per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per due persone la superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 38 mq;
  - d) per gli edifici a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.
  
- 3) Composizione:
  - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:
    - (I) deve essere prevista una stanza di soggiorno di almeno 14 mq, avente lato minimo non inferiore a m 2,50;
    - (II) deve essere prevista una stanza da letto di almeno 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone; in entrambi i casi il lato minimo dei suddetti locali deve essere non inferiore a m 2,50;
    - (III) deve essere previsto un servizio igienico avente le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità, come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche; il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di

- disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da letto, oltretché per gli alloggi con non più di due locali;
- (IV) deve essere prevista una cucina dotata di aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni mediante canna fumaria sfociante a tetto o, in alternativa, un posto cottura, anch'esso munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli collegato a canna sfociante a tetto, comunicante ampiamente con il locale soggiorno con varco privo di serramento;
- b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere prevista la presenza di almeno un servizio igienico dotato di antibagno.
- 4) Rapporti aero - illuminanti:
- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, a servizio di ciascuna stanza da letto, del soggiorno e della cucina; la presenza di una finestra per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica sfociante a tetto che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;
- b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, dislocate in locali seminterrati, le finestre devono essere dimensionate secondo il disposto della precedente lettera a), e devono avere il davanzale elevato a quota non maggiore di 120 cm dal pavimento ed emergente almeno 30 cm dal terreno;
- c) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.
- d) le finestre non devono mai aprirsi su scale interne.
- 5) Dislocazione delle destinazioni d'uso:
- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa e non abitativa con permanenza di persone, dislocati in locali seminterrati, i muri esterni dei locali medesimi devono emergere almeno 150 cm dal terreno e distare almeno 3 m da aree carrabili; sono conseguentemente vietate le destinazioni abitative e non abitative con permanenza di persone, dislocate in locali interrati.
- 6) Regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo:
- a) Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare

rapidamente le acque meteoriche; i pluviali devono essere adeguatamente collegati alla fognatura;

- b) i locali interrati o seminterrati devono essere dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante.

7) Caratteristiche dei locali:

- a) i locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;
- b) i servizi igienici devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare; i servizi igienici di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa devono essere dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

8) Dotazioni tecniche:

- a) gli edifici a destinazione abitativa devono essere dotati di riserva d'acqua ad uso consumo umano, con le caratteristiche specificate nel regolamento per l'igiene del suolo e dell'abitato, aventi capacità minime, in relazione al numero degli alloggi:

- (I) sino a 2 alloggi: mc 2;
- (II) sino a 4 alloggi: mc 3;
- (III) oltre 4 alloggi: 1/800 del volume dell'edificio e comunque non inferiore a mc 5.

- b) gli edifici a destinazione abitativa devono essere dotati di locale idoneo ad accogliere i contenitori destinati al conferimento delle frazioni differenziate dei rifiuti, le cui caratteristiche saranno definite a cura della Direzione Ambiente, Igiene, Energia.

**ARTICOLO 34. PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO DOPO IL 18.07.1975 NON RICONDUCIBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE**

- 1) Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi nonché di specifiche normative di settore, limitatamente ai relativi campi di applicazione, i parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato dopo il 18.07.1975 sono quelli indicati agli articoli 32 e 33.
- 2) Nei casi di frazionamento o cambio d'uso, deve essere prevista una stanza da bagno avente comunque le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità, come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 35. PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO PRIMA DEL 18.07.1975 NON RICONDUCIBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE

- 1) Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi nonché di specifiche normative di settore i parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, sono:
  - a) la superficie minima delle unità immobiliari;
  - b) la composizione delle unità immobiliari;
  - c) i rapporti aero - illuminanti;
  - d) la dislocazione;
  - e) la difesa dall'umidità del suolo;
  - f) le caratteristiche dei locali.

ARTICOLO 36. SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI REALIZZATI IN FORZA DI TITOLO RILASCIATO PRIMA DEL 18.07.1975 NON RICONDUCIBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE

- 1) Superficie minima:
  - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima delle unità ricavate a seguito di frazionamento o cambio d'uso, non deve essere inferiore a 28 mq.
- 2) Composizione:
  - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:
    - (I) deve essere prevista perlomeno una stanza agibile di almeno 14 mq;
    - (II) deve essere previsto un servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da letto, oltreché per gli alloggi con non più di due locali; nei casi di frazionamento o cambio d'uso, deve essere previsto un servizio igienico avente comunque le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità, come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- (III) deve essere previsto almeno un posto cottura, comunicante ampiamente con la stanza di cui al punto (I), con varco privo di serramento;
- b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere previsto almeno un servizio igienico dotato di antibagno.
- 3) Rapporti aero - illuminanti:
- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, a servizio di ciascuna stanza agibile; la presenza di una finestra, per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;
- b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, dislocate in locali seminterrati, le finestre devono essere dimensionate secondo il disposto della precedente lettera a) e devono avere il davanzale elevato a quota non maggiore di 120 cm dal pavimento ed emergente almeno 30 cm dal terreno;
- c) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.;
- d) le finestre non devono mai aprirsi su scale interne.
- 4) Dislocazione delle destinazioni d'uso:
- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa con permanenza di persone, dislocate in locali seminterrati, i muri esterni dei locali medesimi devono emergere almeno 150 cm dal terreno; sono conseguentemente vietate le destinazioni abitative con permanenza di persone, dislocate in locali interrati.
- b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa con permanenza di persone, dislocate in locali seminterrati, i muri esterni dei locali agibili, dotati di finestrature, devono distare almeno 3 m da aree carrabili;
- 5) Regimazione delle acque piovane e la difesa dall'umidità del suolo:
- a) Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche; i pluviali devono essere adeguatamente collegati alla fognatura;
- b) i locali interrati o seminterrati devono essere dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante.



- 6) Caratteristiche dei locali:
- a) i locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;
  - b) i servizi igienici devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare; i servizi igienici di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa devono essere dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

**ARTICOLO 37. PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

- 1) Il campo di applicazione dei parametri prestazionali per la progettazione degli interventi edilizi riguarda sia i nuovi edifici che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 2) Per quanto concerne i nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, fermo restando le specifiche dei parametri invariabili individuate all' art. 33, i parametri prestazionali costituiscono riferimento per la progettazione, soggetto a flessibilità, alle condizioni specificate all'art. 38.
- 3) Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando i parametri invariabili di cui agli articoli 34 e 36, i contenuti dei parametri prestazionali per la progettazione di seguito individuati, possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tale fine, fermo restando le condizioni dettate per i singoli parametri prestazionali di cui al successivo articolo, deve essere prodotta dal progettista specifica dichiarazione atta a documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque ad attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

**ARTICOLO 38. SPECIFICA DEI PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

- 1) Altezze:
  - a) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, le altezze nette interne dei locali abitabili e relativi accessori devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 33, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e

formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico - funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL;

- b) nel caso di realizzazione di soppalchi, gli spazi a quota superiore possono avere altezza inferiore a 2,40 m.

2) Dislocazione degli edifici:

- a) le pareti finestrate degli edifici di nuova costruzione devono affacciarsi su spazi liberi da ostacoli o murature nei 5,00 m antistanti, misurati perpendicolarmente al filo di fabbricazione della costruzione; tale distanza può essere derogata qualora le pareti finestrate corrispondano a locali accessori;
- b) nel caso di interventi di integrale ristrutturazione deve essere comunque rispettata la distanza di cui al precedente punto, salvo il caso in cui evidenti e motivate cause dipendenti dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche del lotto, impediscano il rispetto della suddetta distanza.

3) Ventilazione e aspirazione fumi:

- a) i locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale;
- b) negli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine o posti cottura, non collegati a canne sfocianti a tetto, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- c) gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative;
- d) nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

4) Intercapedini:

- a) la difesa dall'umidità del suolo deve essere garantita mediante la realizzazione di intercapedini ispezionabili e ventilate; la larghezza

minima del fondo non deve essere inferiore a 50 cm né maggiore di 100 cm. Il fondo deve essere sottomesso almeno 30 cm rispetto alla quota dell'intradosso del solaio posto a quota più bassa. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente tali dimensioni possono essere derogate, ammettendo soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;

- b) per le autorimesse e gli accessori indiretti agibili, in alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;
- c) deve essere prevista una camera d'aria, ventilata dall'esterno, alta almeno 30 cm dall'intradosso del solaio del piano posto a quota più bassa. In alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

5) Composizione delle unità immobiliari a destinazione abitativa:

- a) i locali per servizi igienici devono avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno; i servizi igienici aggiuntivi al primo e quelli degli alloggi monostanza o con non più di due locali agibili, possono avere accesso da soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, esclusa la cucina o posto cottura.

6) Caratteristiche dei locali:

- a) la dotazione minima prescritta per i servizi igienici delle unità immobiliari a destinazione abitativa, di cui agli articoli 33, 34 e 36 può essere garantita mediante la distribuzione in più servizi igienici.

7) Caratteristiche dei vani scala:

- a) Le scale quando siano illuminate esclusivamente dall'alto devono avere:
  - (I) il vano libero tra le rampe di superficie netta in proiezione sul piano orizzontale non minore di sette millesimi del quadrato dell'altezza della loro gabbia;
  - (II) superficie di illuminazione non minore dei quattro quinti di quella della gabbia stessa;
  - (III) aperture di ventilazione contrapposte nei fianchi del lucernario ed aperte in permanenza, formanti in complesso una superficie aperta netta non minore di un ottavo della superficie illuminante;

- 
- (IV) apertura libera al fondo delle scale almeno di un metro quadrato di superficie, in comunicazione con l'esterno; è ammessa la chiusura con serramento apribile a vasistas;
  - (V) larghezza netta del vano tra le rampe non inferiore a 100 cm;
- b) i parametri di cui sopra potranno essere derogati qualora venga fornita documentazione atta a garantire il raggiungimento di requisiti di ventilazione di illuminazione e di sicurezza analoghi a quelli derivati dalla mera applicazione dei suddetti parametri;
  - c) gli interventi sui fabbricati esistenti non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, volti al miglioramento dei collegamenti verticali mediante installazione di ascensore, possono essere realizzati a condizione venga dimostrato che l'obiettivo perseguito non incide negativamente sulla fruibilità del vano scala e degli accessi alle singole unità immobiliari e, comunque, sia garantita la larghezza minima degli elementi costitutivi il vano scale in misura non inferiore a m 0,80;
  - d) per le unità immobiliari a destinazione abitativa site in edifici con più di due piani fuori terra, deve essere garantita l'accessibilità mediante scala ubicata all'interno del fabbricato entro vano chiuso, salvo che per le tipologie di edifici a gradoni o articolati su più livelli a quote diverse del terreno, per le quali può essere ammessa l'accessibilità diretta alle singole unità immobiliari dall'esterno.
- 8) Pluviali:
- a) I tubi pluviali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali, eccetto negli ultimi 3 m dal livello del suolo, anche allo scopo di evitare che gli stessi possano costituire mezzo per l'intrusione negli alloggi.

---

**TITOLO VI REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI PER LA PROGETTAZIONE DELLE COSTRUZIONI****ARTICOLO 39. RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE ED OGGETTO**

- 1) La materia relativa ai requisiti ecologici e ambientali per la progettazione delle costruzioni è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali e relativi regolamenti attuativi, ai quali si rinvia, ed in particolare:
  - a) Direttiva 2002/91/CE del 16.12.2002
  - b) L. 09.01.1991, n. 10;
  - c) D.P.R. 26.08.1993, n. 412 – regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4 comma 4 della L. n. 10/1991 così come modificato dal D.P.R. 21.12.1999, n. 551;
  - d) D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 così come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006, n. 311;
  - e) D.lgs. 30.05.2008, n. 115;
  - f) D.P.R. 02.04.2009, n. 59 – regolamento di attuazione dell’art. 4 comma 1 lett. a) e b) del D.Lgs. n. 192/2005;
  - g) D.M. 22.01.2008, n. 37;
  - h) L.R. 29.05.2007, n. 22;
  - i) Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1 – regolamento di attuazione dell’art. 29 della L.R. 29.05.2007 n. 22, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 del presente articolo;
  - j) D.M. 26.06.2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
  - k) Norme tecniche di settore ed in particolare le norme UNI/TS serie 11300 (parti vigenti).
  
- 2) Relativamente a tale materia, il presente regolamento intende fornire una disciplina applicativa in coerenza con la normativa edilizia ed il complesso delle attività istruttorie connesse all’attuazione degli interventi, oltreché fornire indicazioni progettuali orientate all’ottimizzazione della qualità degli edifici. A tal fine, in tutti i casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione totale o ristrutturazioni come definite dall’articolo 30 comma 1 lettera f del REC, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all’art. 4, comma 8, del Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1, previste per gli edifici pubblici o ad uso pubblico.
  
- 3) Nell’ambito del presente Titolo sono affrontate le seguenti tematiche:
  - a) prestazioni dell’involucro e contenimento dei consumi energetici;
  - b) efficienza energetica degli impianti;
  - c) certificazione energetica;
  - d) fonti energetiche rinnovabili;
  - e) sostenibilità ambientale ed incentivazioni.

---

**ARTICOLO 40. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

- 1) Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni, evitando il surriscaldamento dell'aria;
  - c) evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa affinché la durata e l'integrità degli elementi costruttivi non venga compromessa.
- 2) Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario isolare l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare il più possibile le energie rinnovabili, in particolare l'energia solare, in conformità alle disposizioni di cui all'allegato B del regolamento Regione Liguria 22.01.2009 n. 1.
- 3) Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è necessario:
  - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - b) scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale;
  - c) procedere alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità evaporabile.
- 4) Per quanto riguarda i componenti vetrati nel rispetto delle trasmittanze massime fissate dalle vigenti normative per i componenti trasparenti e per l'intero serramento, è necessario impiegare vetrate isolanti, con telai a taglio termico, in conformità alle disposizioni di cui al regolamento Regione Liguria 22.01.2009 n. 1.
- 5) Per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici nel periodo estivo è raccomandabile l'impiego di murature "pesanti" di involucro, secondo le disposizioni di cui al regolamento Regione Liguria 22.01.2009 n. 1.
- 6) Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
- 7) Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni, per quanto concerne l'isolamento termico degli edifici, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprendono almeno le opere riguardanti:
  - a) il rifacimento, esteso ad almeno un prospetto e fino al vivo della muratura, degli intonaci esterni;

- b) il totale rifacimento della singola struttura opaca disperdente o sua sostituzione con altra struttura avente caratteristiche sia tipologiche che dimensionali diverse (murature perimetrali, coperture piane o a falde, trasformazione di coperture piane in coperture a falde e viceversa);
  - c) il rifacimento degli strati coibenti ed impermeabilizzanti dell'involucro edilizio ed in particolare della copertura;
  - d) la sostituzione di serramenti esterni trasparenti dell'involucro edilizio.
- 8) Per gli interventi soggetti alle operazioni di isolamento termico degli edifici, devono, in particolare, verificarsi le seguenti condizioni:
- a) i muri perimetrali devono garantire un buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di adeguati materiali anche innovativi;
  - b) deve essere verificata l'assenza di condensazione superficiale sulle pareti opache e una limitata presenza di condensazione interstiziale;
  - c) al di sotto delle coperture, sia a falde inclinate che a terrazzo piano, deve essere realizzata una idonea coibentazione con materiale isolante;
  - d) deve essere rispettato il valore di trasmittanza termica (U) per le strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari.
- 9) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e caldi, temperature dell'aria e temperature delle superfici interne delle parti opache adeguate alla destinazione d'uso e compatibili con il benessere termoigrometrico delle persone.
- 10) Il valore di trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/mqK. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento. Nel caso in cui la copertura del fabbricato sia a falda e a diretto contatto con un ambiente avente destinazione d'uso abitativo o preveda la permanenza continuativa di persone la copertura deve essere di tipo ventilato.
- 11) Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura è permesso derogare alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime dalla strada, nonché alle altezze massime degli edifici, nei casi e con le misure previsti dalla legge.
- 12) Sono esclusi dall'applicazione della normativa vigente in materia, i casi previsti dall'art. 3 comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005; relativamente agli edifici esistenti, ricadenti nelle zone del tessuto storico, qualora non possa essere garantito il rispetto delle disposizioni medesime, in funzione delle caratteristiche proprie del contesto, si potrà derogare al totale rispetto dei requisiti minimi prestazionali subordinatamente al perseguimento di un miglioramento del comportamento energetico dell'involucro edilizio; la

relativa dimostrazione, a carattere prestazionale, dovrà essere contenuta nella relazione tecnica, di cui all'art. 28 comma 1 della L. 09.01.1991 n. 10, da predisporre sullo schema previsto dall'Allegato E del D.Lgs. n. 192/2005, da depositare a firma di tecnico abilitato con le modalità descritte dal presente articolo.

- 13) Nel caso di interventi sugli edifici esistenti costruiti in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, ai sensi del precedente art. 30 comma 1) lett. f), qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 36, previa idonea documentazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
- 14) Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 26 comma 1 della L.R. n. 22/2007 il progetto delle opere e la relazione tecnica, di cui all'art. 28 comma 1 della L. 09.01.1991 n. 10, da predisporre sullo schema previsto dall'Allegato E del D.Lgs. n. 192/2005, devono essere depositati presso l'Ufficio comunale competente secondo le seguenti modalità:
  - a) per opere soggette a permesso di costruire, unitamente alla presentazione della domanda;
  - b) per opere soggette a denuncia di inizio attività o a comunicazione di avvio attività, unitamente alla presentazione delle stesse;
- 15) Gli uffici preposti procedono al controllo dell'osservanza delle norme sia in relazione al progetto delle opere, sia in corso d'opera, sia nei cinque anni successivi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. Il controllo in corso d'opera può avvenire, fatti salvi gli aspetti legati alla sicurezza ed una volta comunicato al responsabile dei lavori il nominativo del funzionario incaricato, con libero accesso in cantiere per tutta la durata degli stessi.
- 16) Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 8 comma 2 del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e. i., al termine dei lavori, unitamente alla comunicazione di ultimazione degli stessi, deve essere depositata la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al precedente comma, a cura della direzione lavori e l'attestato di certificazione energetica, nei casi previsti, redatto da professionista abilitato iscritto nell'apposito elenco regionale; per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di riscaldamento, climatizzazione o condizionamento dovrà essere depositata, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso l'Ufficio comunale competente, la dichiarazione di conformità ed il progetto dell'impianto o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti. Il professionista certificatore, contestualmente alla presentazione della certificazione energetica, provvede a sottoscrivere la dichiarazione di



estraneità rispetto alla proprietà, alla gestione ed alla progettazione e realizzazione delle opere inerenti la certificazione.

ARTICOLO 41. INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'OTTIMIZZAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

- 1) La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche assumendo a riferimento i criteri di cui all'art. 4 comma 8 del regolamento del R.L. n. 1/2009.
- 2) L'orientamento delle nuove costruzioni deve perseguire il risparmio energetico, conseguentemente gli spazi principali quali soggiorni, sale da pranzo, ecc..., devono prevedere preferibilmente almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo, corridoi, ripostigli, scale, ecc..., devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
- 3) Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc...). Tali dispositivi dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
- 4) Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti nei casi di interventi sull'intero involucro edilizio, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a quanto previsto dalle vigenti norme nazionali e regionali. Per quanto riguarda le sedi degli avvolgibili, queste dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti. Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei componenti trasparenti impiegate nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
- 5) L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo

- scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
- c) garantire la sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc....;
  - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
- 6) Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è incentivata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali; a tale fine per tetti verdi o coperture a verde, si intendono le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno nel quale radicano associazioni di specie vegetali (cfr. art. 2 comma 5 D.P.R. 02.04.2009). Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
- 7) Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto sia delle normative riguardanti il risparmio energetico sia dei parametri relativi ai requisiti acustici passivi di cui alla vigente normativa in campo acustico. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
- 8) La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

#### ARTICOLO 42. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

- 1) Nel caso di realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento, il cui rendimento globale medio stagionale deve essere conforme a quanto prescritto dal Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1, è obbligatoria una verifica preliminare dei diversi sottosistemi che caratterizzano l'impianto:

- 
- a) per quanto riguarda il sottosistema di emissione deve essere localizzata la miglior posizione dei terminali all'interno dei locali e valutata la scelta del tipo di terminale impiegato;
  - b) per quanto riguarda il sottosistema di regolazione è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc...) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole porzioni di fabbricato aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi;
  - c) per quanto riguarda il sottosistema di distribuzione deve essere opportunamente individuato il tipo di distribuzione e la miglior posizione delle tubazioni preferendo pompe di circolazione a giri variabili; inoltre, nel caso di impianti centralizzati, devono essere previsti sistemi di contabilizzazione per ogni unità immobiliare;
  - d) per quanto riguarda il sottosistema di produzione devono essere impiegati sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, con valori del rendimento globale medio stagionale conformi a quanto previsto dalla normativa vigente.
- 2) Nel caso di mera sostituzione di impianti termici esistenti, il rendimento del generatore deve essere conforme a quanto prescritto dal Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1

#### ARTICOLO 43. IMPIANTI DI PRODUZIONE DI CALORE

- 1) Per quanto concerne gli impianti di produzione di calore è prevista la seguente disciplina:
  - a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione totale di edifici con più di quattro unità abitative accessibili da parti comuni, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi;
  - b) negli edifici esistenti è di norma vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole fatta eccezione per gli edifici con non più di quattro unità abitative, accessibili da parti comuni, ove venga comprovato il vantaggio energetico derivante dalla sostituzione.
  - c) con riferimento all'art. 6 della L. n. 10/1991, negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale nell'ambito di aree dove sono già esistenti o previste reti di teleriscaldamento e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, occorre predisporre opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a 1.000 m ovvero di progetti approvati.

- 2) Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
- 3) I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
- 4) Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione estiva, gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti atti a limitare l'uso di impianti di climatizzazione estiva; negli edifici esistenti l'installazione degli impianti di climatizzazione è consentita purché siano soddisfatti i seguenti criteri:
  - a) la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - b) si privilegino soluzioni di impianto centralizzate ed interne agli edifici;
  - c) eventuali componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc...) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico e di visibilità, opportunamente integrati a livello progettuale;
  - d) siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

#### ARTICOLO 44. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- 1) Le prestazioni energetiche degli edifici devono essere attestate da una certificazione, secondo la vigente disciplina statale e regionale, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1 in attuazione dell'art. 29 della L.R. 29.05.2007 n. 22 ed alle linee guida nazionali di cui al D.M. del 26.06.2009.
- 2) L'attestato di certificazione energetica contiene le informazioni tecniche relative al sistema edificio-impianto e fornisce le informazioni sulla qualità energetica dell'edificio nel suo complesso e nei singoli componenti.
- 3) L'attestato di certificazione energetica è obbligatorio nei casi previsti dal quadro normativo nazionale e regionale.
- 4) L'attestato di certificazione energetica deve essere redatto da un professionista abilitato ed iscritto nello specifico elenco regionale dei professionisti, che provvede anche ad inviarne una copia all'Ufficio competente del Comune.
- 5) La certificazione per singole unità immobiliari facenti parte di uno stesso fabbricato, quali gli appartamenti di un condominio, può fondarsi, oltre che sulla valutazione dell'unità immobiliare interessata, anche su una certificazione comune per quelle unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione.
- 6) L'attestato di certificazione energetica ha una durata massima di 10 anni e deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

- 7) L'attestato di certificazione energetica deve essere presentato contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, pena l'inefficacia di quest'ultima.

#### ARTICOLO 45. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 1) Si intendono fonti energetiche rinnovabili quelle di origine non fossile quali, ad esempio, l'energia eolica, solare, idroelettrica, geotermica, le biomasse.
- 2) Per promuovere lo sviluppo delle energie rinnovabili compatibili con il territorio comunale vengono individuate e disciplinate le principali applicazioni domestiche.
- 3) In applicazione del suddetto obiettivo, al fine del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica è di 5 Kw. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale superiore a 500 mq la produzione energetica è incrementata in ragione di 10 W per ogni ulteriore mq di superficie fino ad un massimo di 200kW. Per tutte le altre destinazioni soggette a presenza continuativa di persone e attività, di estensione superficiale complessiva a livello di edificio superiore a 100 mq, la produzione energetica è di 10 W/mq, fino ad un massimo di 200kW.

#### ARTICOLO 46. IMPIANTI SOLARI TERMICI

- 1) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., deve essere prevista, con riferimento all'art. 27 della L.R. n. 22/2007 e s.m. e i, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1.
- 2) Gli impianti di cui al comma precedente sono dimensionati in modo da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario in misura non inferiore al 50%.
- 3) I collettori solari devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VII.
- 4) Sono da preferire soluzioni a circolazione forzata dell'acqua nelle quali i serbatoi di accumulo siano collocati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico individuato nel contesto progettuale.

- 5) In caso di comprovati impedimenti tecnici che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra.
- 6) In caso di comprovati impedimenti tecnici che impediscano l'installazione dei collettori sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
- 7) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli elencati al primo comma del presente articolo è facoltà di prevedere comunque l'impiego di sistemi solari termici allo scopo di integrare e/o sostituire gli impianti esistenti. Restano salve le modalità tecniche costruttive di cui ai commi 3), 4), 5) e 6) del presente articolo, con l'obbligo di ricercare soluzioni che limitino il più possibile l'impatto degli impianti.
- 8) La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso l'Ufficio comunale competente contestualmente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
- 9) Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, poiché l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di pannelli solari dovrà essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente.

#### ARTICOLO 47. IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

- 1) Gli impianti solari fotovoltaici possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (impianti al suolo), e possono essere connessi alla rete elettrica (*grid - connected*) o isolati (*stand - alone*) sia per autoproduzione o scambio sul posto che per cessione alla rete elettrica.
- 2) I moduli fotovoltaici devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VII. In caso di comprovati impedimenti tecnici:
  - a) che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra;
  - b) che impediscano l'installazione dei moduli sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
- 3) La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto fotovoltaico, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso

- l'Ufficio comunale competente unitamente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
- 4) Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, considerato che l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di moduli fotovoltaici deve essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente.

#### ARTICOLO 48. ALTRE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI

- 1) È possibile lo sfruttamento di altre fonti di energia rinnovabile o assimilabili ad esse, presenti anche in prossimità dell'area di intervento, per la copertura totale o parziale del fabbisogno energetico dell'edificio tra le quali si citano, a titolo esemplificativo:
- a) energia eolica;
  - b) energia idraulica;
  - c) biomasse e biogas;
  - d) sistemi di microgenerazione e teleriscaldamento;
  - e) pompe di calore con sonde geotermiche o alimentate a gas;
  - f) sistemi solari passivi.
- 2) L'utilizzo di tali fonti alternative, sia nel caso di nuove costruzioni, sia nel caso di interventi su edifici esistenti, dovrà essere supportata da idonee scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative in materia di energia, di urbanistica – edilizia e di paesaggio.

#### ARTICOLO 49. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- 1) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
- 2) La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. Questi contatori potranno essere collocati ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato e in tal caso l'ente gestore potrà provvedere all'emissione di bollette individuali. Se collocati all'interno delle proprietà, l'ente gestore emetterà un'unica bolletta relativa al contatore condominiale mentre le letture dei contatori individuali serviranno solo per suddividere la

- spesa della fornitura al condominio in modo proporzionale agli effettivi consumi.
- 3) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangigetto, erogatori con riduttori di portata, nonché l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
  - 4) Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
  - 5) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
  - 6) Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
  - 7) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della L.R. n. 16/2008 nonché la demolizione e ricostruzione disciplinata dall'art. 10 comma 2 lett. e) della medesima L.R., insistenti su strade private e ricadenti nelle aree d'interfaccia così come definite dalla D.G.R. del 13.06.2008, n. 672, qualora non esista un idoneo impianto antincendio nell'arco di 60 m, è necessario prevedere l'installazione dello stesso per l'approvvigionamento dell'acqua ai mezzi operativi antincendio.
  - 8) Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.



- 
- 9) Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
  - 10) L'opera deve essere progettata e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
    - a) sviluppo di gas tossici;
    - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
    - c) emissione di radiazioni pericolose;
    - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
    - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
    - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
  - 11) Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
  - 12) I materiali a base di altre fibre minerali, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente.

#### ARTICOLO 50. INCENTIVAZIONI

- 1) Per promuovere il miglioramento delle condizioni di confort interno del patrimonio edilizio esistente, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia e lo sviluppo delle fonti rinnovabili, sono previste incentivazioni.
- 2) Ferme restando le norme in materia a livello nazionale e regionale la disciplina del presente articolo si applica sia alle nuove costruzioni che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 3) Le modalità d'accesso alle misure incentivanti saranno disciplinate con successivo atto amministrativo previa discussione in commissione consiliare competente.

---

**TITOLO VII NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE  
- TECNOLOGICO****ARTICOLO 51. CONSERVAZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI**

- 1) Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
- 2) I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate e non abusive. Per quanto riguarda le scritte e le insegne pubblicitarie abusive, attraverso l'individuazione dei soggetti a cui fanno preciso riferimento, la rimozione delle stesse dovrà essere a cura della Pubblica Amministrazione.
- 3) I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono. Sono comunque fatte salve le norme di tutela degli esercizi commerciali di carattere storico di cui al successivo art. 58 comma 3).
- 4) Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.
- 5) In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti comma 3 e 4, anche in ossequio a quanto previsto all'art. 55 comma 8).
- 6) Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Dirigente responsabile del Settore Protezione Civile e Pubblica Incolumità può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici della Civica Amministrazione a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi od enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.
- 7) In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, imporrà

l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui ai commi 6) e 7) l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

- 8) Non sono soggetti a titolo edilizio, fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi contingibili ed urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili, limitatamente alle opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
- 9) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi 1), 2), 3), 4), 5) e 6), sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti a norma dell'art. 70.

#### ARTICOLO 52. PROSPETTI ESTERNI

- 1) Le facciate degli edifici, compresi quelli industriali, devono essere rifinite ad intonaco o con altri idonei materiali oppure concepite in modo da non richiedere rivestimenti o trattamenti protettivi. Il loro aspetto e il loro colore devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio, devono perseverare il carattere unitario delle facciate e non devono rompere l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
- 2) Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio competente. Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 – parte II, tale nulla osta è sostituito dal parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio. È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista in assenza di autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 3) I colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni o i rinnovi di quelli esistenti, anche senza modifica, devono essere proposti dal proprietario, o da un suo delegato, alla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio che può approvarli, respingerli o modificarli anche in base alle indicazioni delle specifiche Linee Guida.
- 4) La proposta viene valutata dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio a confronto con i caratteri storici, architettonici e paesaggistici dei manufatti e del contesto, e con le eventuali presenze di materiali o coloriture preesistenti entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della

- richiesta, decorso il quale in assenza di comunicazioni ostative, la stessa richiesta si intende tacitamente approvata.
- 5) La richiesta deve essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica che illustri il manufatto da vicino e nel suo contesto paesaggistico, e da una proposta motivata con i campioni delle tinte o dei materiali che s'intendono applicare. Nei casi di facciate di complessa decorazione o quando s'intenda realizzare una nuova "facciata dipinta" o siano rilevabili tracce di decorazione dipinta preesistente ovvero quando s'intenda intervenire contemporaneamente sui fronti di interi e circoscritti ambiti urbani, deve essere prodotto un apposito progetto del colore, contenente gli esiti delle indagini preliminari, le modalità d'intervento e un bozzetto in scala, rappresentante i risultati che s'intendono raggiungere. Il progetto del colore o della decorazione deve essere firmato da un professionista qualificato. Contestualmente alle scelte sulle facciate, deve essere definito o verificato anche il colore dei serramenti esterni e delle ringhiere dei poggiali.
  - 6) Nel caso di nuova costruzione, le coloriture esterne devono essere già rappresentate sui prospetti del progetto presentato in istruttoria e comunque approvate in fase esecutiva dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio.
  - 7) I campioni e il progetto dei colori approvati devono essere mantenuti in vista nel cantiere fino all'ultimazione dei lavori.
  - 8) Le pareti degli edifici posti a filo delle strade pubbliche urbane possono essere munite alla base di zoccolature, preferibilmente in lastre rettangolari disposte in verticale a tutta altezza di ardesia o arenaria grigia, alte dal marciapiede non meno di 50 cm. Sono vietate sulle fronti pietre disposte ad "opus incertum".
  - 9) Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - a) fori di areazione da realizzare in facciata, vuoi raso muro, vuoi muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
    - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello metallico, raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
  - 10) Gli interventi elencati al precedente comma lett. a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria; nei casi diversi dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica; comunque, in tutti i casi, si dovrà operare in modo da impedire la creazione di spazi atti alla nidificazione degli animali.

- 11) La realizzazione o il restauro di pitture figurative e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio nei termini di legge. Alla domanda deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica del sito e del suo intorno e il progetto dell'intervento, firmato da un professionista qualificato. Il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del sito interessato, e una descrizione tecnica dell'intervento.
- 12) Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti o nella realizzazione di nuovi edifici, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, i finestrini a livello strada devono essere muniti di reti protettive o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di animali infestanti.
- 13) Gli interventi di *restyling* di edifici industriali devono perseguire il mantenimento dei caratteri architettonici quando siano presenti elementi di pregio riconducibili a valori di archeologia industriale.
- 14) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma dell'art. 70.

#### ARTICOLO 53. TETTI A FALDE

- 1) Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35° rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica.
- 2) Il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato in abbadini di ardesia, salvo che in zone, ambiti o edifici tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio. Ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere realizzato con elementi fotovoltaici
- 3) In ogni caso non è mai consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.
- 4) Le falde devono essere realizzate senza il cornicione di calcestruzzo ma mediante l'utilizzo di tecniche tradizionali quali l'ardesia di gronda, mantenendo comunque all'interno della muratura la struttura della soletta di copertura.
- 5) Nei centri storici o su edifici di interesse storico, nelle falde dei tetti, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:
  - a) i tagli verticali nelle falde costituenti soluzioni di portafinestra vengano realizzati a non meno di m 2,50 dal filo dei muri esterni;
  - b) la massima emergenza degli abbaini dalle falde del tetto non sia superiore a m 1,20;

- c) le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto;
  - d) l'interasse fra le aperture non sia inferiore a m 2,80.
- 6) Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio.
- 7) Comunque nessun tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, *berceaux*, parafulmini, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
- 8) In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 3 del presente articolo, sarà provveduto a norma dell'art. 70.

#### ARTICOLO 54. COPERTURE PIANE

- 1) Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine riflettenti o nere.
- 2) L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
- 3) Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
- a) una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
  - b) camini, canne di ventilazione e simili;
  - c) parafulmini, antenne;
  - d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
- 4) Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e integrarsi con l'architettura degli edifici.
- 5) Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo,

esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, *berceaux*, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali *barbecue*, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, con ancoraggi per il vento, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.

- 6) In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 1) del presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma dell'art. 70.

#### ARTICOLO 55. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

- 1) Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una antenna parabolica centralizzate. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
- 2) Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludere installazioni in facciata.
- 3) Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- 4) Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto o del vano scala, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
- 5) Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. È consentita l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
- 6) In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
- 7) Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e le aree soggette a tutela paesaggistica.

- 8) Nella realizzazione di impianti condottati (idrico, elettrico, di riscaldamento) dovranno essere rispettate le tecniche di rat-proofing, evitando in tal modo di creare spazi ed anfratti utilizzabili da ratti e topi.
- 9) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, fatta eccezione per eventuali disposizioni normative riferite al precedente comma 7), sarà provveduto a norma dell'art. 70.

#### ARTICOLO 56. SERRAMENTI ESTERNI

- 1) Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
- 2) I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio.
- 3) I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
- 4) Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.
- 5) Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli dei serramenti esistenti.
- 6) La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.
- 7) I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare.
- 8) Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
- 9) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto a norma dell'art. 70.



---

**ARTICOLO 57. AGGETTI E SPORGENZE FISSE**

- 1) I poggiali ed i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,50 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico e in quelle sottoposte a tutela paesaggistica le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
- 2) La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.
- 3) Nel caso di confrontanza anche parziale di edifici lungo vicoli o "creuse" non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.

**ARTICOLO 58. MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI**

- 1) Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
- 2) Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.
- 3) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico, così come definiti dai regolamenti comunali e dalle altre norme vigenti, devono essere conservate e mantenute. In attesa della piena definizione degli elenchi delle botteghe storiche, si intendono sottoposti, in via cautelare alla norma di cui al presente comma, gli esercizi commerciali la cui tipologia di arredo risulti, in base a dati certi o ragionevolmente presumibili, risalente a oltre 50 anni.
- 4) L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'aggetto massimo consentito è di 10 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento.

- 5) L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm dal bordo del marciapiede.
- 6) Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m dal piano del marciapiede.
- 7) Le tende devono essere collocate all'interno degli stipiti delle vetrine salvo quelle di tipo "tesa" nel rispetto delle modanature architettoniche degli edifici.
- 8) Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni seguenti:
  - a) non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;
  - b) non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate;
  - c) devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
  - d) non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione;
  - e) non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
- 9) In caso di inottemperanza, nei confronti di impianti pubblicitari non autorizzati si provvederà ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/1998; per fattispecie non contemplate in tale deliberazione, sarà provveduto a norma dell'art. 70.
- 10) Sono comunque fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### ARTICOLO 59. SERVITÙ PUBBLICHE SUI PROSPETTI

- 1) È facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico comprese le linee filoviarie e di trasporto pubblico in generale, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere e quant'altro sia ritenuto necessario dalla civica amministrazione ai fini della sicurezza urbana, nonché altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di

- pubblici servizi, oltrechè lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.
- 2) Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico, non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.
  - 3) Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
  - 4) I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
  - 5) La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

#### ARTICOLO 60. PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI

- 1) Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a 3,00 m di distanza dalle finestre del piano terra ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.
- 2) L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.
- 3) La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.
- 4) Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.

#### ARTICOLO 61. STRADE E VIALI PRIVATI

- 1) I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.
- 2) I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica e cancello, o di altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.

- 3) Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

#### ARTICOLO 62. SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

- 1) La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata in modo da perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici, anche mediante l'ausilio delle linee per la pianificazione e il disegno urbano elaborate a cura del Laboratorio Qualità Urbana e Sicurezza del Politecnico di Milano (AGIS – Action SAFEPOLIS).
- 2) A tal fine, nella progettazione di parcheggi, dovrà essere evitata la loro concentrazione in aree poco visibili; così come nella progettazione di spazi verdi, dovrà essere studiata, anche in rapporto alla loro ampiezza, la possibilità di garantire la vicinanza di strade pubbliche al fine di favorire controlli; parimenti, le piantumazioni previste dovranno essere di norma ad alto fusto, evitando le grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo.
- 3) La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella delle sede carrabile utilizzando preferibilmente materiali lapidei o asfalti colorati e deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
- 4) I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: m 2,00 fuori dai centri storici, m 1,50 nei centri storici e m 0,90 nei centri storici in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.
- 5) I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.
- 6) Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.

- 7) Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc.. Sono fatte salve le prescrizioni del regolamento comunale sull'arredo urbano, ove applicabili le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 8) Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, cabine telefoniche, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, *dehors*.
- 9) Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le "creuse", le cordionate, ecc... devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
- 10) I contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata devono essere realizzati a scomparsa, sotto la sede stradale, oppure essere schermati da siepi o idonee pannellature.
- 11) Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
- 12) Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.
- 13) Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili; gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione
- 14) Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.
- 15) Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

ARTICOLO 63. *DEHORS*, GAZEBO E CHIOSCHI SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO GRAVATO DI SERVITÙ DI PUBBLICO PASSAGGIO

- 1) I *dehors* sono costituiti da un'area arredata che consente la ristorazione all'esterno in area pedonale. Gli arredi che costituiscono i *dehors* sono tavolini e sedie e per ogni pubblico esercizio di ristorazione devono essere tutti uguali. Per proteggere dall'eccessiva insolazione il *dehors* può essere corredato da ombrelloni o da tende se posto in aderenza ad un edificio.
- 2) Le attività commerciali di vendita di generi alimentari d'asporto possono collocare all'esterno su suolo pubblico unicamente dei piani di appoggio, alti tavolini o mensole, per il consumo in piedi, solo nello spazio frontistante le proprie vetrine, nel numero massimo di tre nel caso di due o più vetrine.

- 3) I *dehors* e le mensole devono costituire elemento di valorizzazione dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione non deve modificare la reale fruibilità pedonale. Non sono ammesse pedane e delimitazioni come ringhiere, pannelli e recinti di fioriere.
- 4) Gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non sono ammessi arredi pubblicitari e di colori appariscenti. Tutti gli arredi costituenti i *dehors* e le mensole, nelle ore di non utilizzo, dovranno essere rimossi dal suolo pubblico.
- 5) I gazebo sono esili strutture rimovibili in ferro pieno o metallo con copertura leggera in tessuto o in lamina di metallo, di forma regolare, rettangolare o poligonale aperta su tutti i lati, che individuano un'area arredata con tavolini e sedie a pertinenza di pubblici esercizi di ristorazione.
- 6) I gazebo devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano, senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I gazebo possono essere appoggiati su pedane solo se non collocati su pavimentazioni storiche o di pregio; esse devono essere corredate di uno scivolo al loro interno. In casi particolari i gazebo possono essere protetti da ringhiere o bassi paraventi vetrati al massimo sui tre lati laterali al flusso pedonale.
- 7) La forma dei gazebo, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non sono ammessi profilati da infissi, tessuti di copertura in materiale plastico, colori appariscenti e messaggi pubblicitari.
- 8) I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
- 9) I chioschi devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredate di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio.
- 10) La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale e colore intonati al contesto in cui si collocano. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base in cemento che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti all'interno del chiosco. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo.

---

**ARTICOLO 64. DESTINAZIONE DEI DISTACCHI - MURI DI CINTA**

- 1) Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
- 2) Detti spazi potranno essere recintati o suddivisi con cancellate metalliche o siepi armate. Le recinzioni, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a 3,00 m comprensiva di eventuali banchine o muretti; quest'ultimi non potranno avere altezza dal suolo superiore a 100 cm. Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti in laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante o canniccio. Nelle località rurali le recinzioni dovranno di norma essere realizzate con reti metalliche su pali infissi direttamente nel terreno senza opere cementizie a vista.
- 3) In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui al successivo comma 5), nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.U.C..
- 4) La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
- 5) Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, *berceaux*, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali *barbecue*, piccoli forni da giardino e fioriere. In alternativa a quanto eventualmente consentito dalle norme di attuazione del P.U.C. è possibile posizionare contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento, con ancoraggi per il vento, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.
- 6) I muri di cinta, di altezza superiore a 100 cm, potranno essere consentiti, a perimetro di aree produttive, costruzioni speciali, località rurali, "creuse" e ville antiche, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo edilizio.
- 7) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto a norma dell'art. 70.

**ARTICOLO 65. NORME PER IL COLLOCAMENTO DELLE INTERCAPEDINI, GRIGLIE O SIMILI LUNGO LE VIE O PIAZZE PUBBLICHE**

- 1) Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione

amministrativa da parte della Civica Amministrazione, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

- 2) Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dai Civici Uffici competenti.
- 3) I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
- 4) I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
- 5) In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
- 6) Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia.
- 7) Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.

#### ARTICOLO 66. ILLUMINAZIONE

- 1) Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 22/2007.



- 2) Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.
- 3) I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - a) ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
  - b) ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
  - c) contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
- 4) Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
- 5) Il presente Regolamento, per la progettazione dei tipi di impianto di illuminazione, classifica il territorio comunale secondo le seguenti tipologie:
  - a) centro storico, nuclei abitativi con particolari caratteristiche storiche e aree tipicamente residenziali: dove sono studiati, in relazione ai materiali costituenti l'involucro esterno degli edifici ed alle scelte generali di carattere progettuale:
    - (I) l'impatto visivo diurno degli elementi di impianto;
    - (II) l'impatto visivo della tonalità e della resa cromatica della luce artificiale;
    - (III) l'ottimizzazione del comfort illuminotecnico, in particolar modo nelle zone più frequentate, specialmente dai pedoni, con scelta bilanciata tra illuminamento orizzontale, verticale, riduzione dell'abbagliamento, equilibrio delle luminanze;
  - b) aree verdi ed aree esterne all'abitato: dove sono studiati la scelta coerente del colore e del tipo di spettro della sorgente luminosa per evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate al fine di contemperare le peculiarità delle aree medesime e quelle inerenti la sicurezza;
  - c) aree commerciali, industriali e artigianali: dove sono studiate le scelte per garantire sicurezza delle attività produttive e .
- 6) Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione e intensità della luce, prevedendo lo

spegnimento parziale, totale, o la diminuzione della potenza entro le ore 24.00.

- 7) È concessa deroga, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti che illuminano installazioni artistiche.
- 8) È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
- 9) In ogni caso l'illuminazione dovrà essere di tipo Cut Off, come da legge regionale.

---

**TITOLO VIII CRITERI PER LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE****ARTICOLO 67. PROGETTAZIONE E SALVAGUARDIA DEGLI SPAZI VERDI**

- 1) Il Comune riconosce l'importanza del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti in genere, quali elementi fondamentali del paesaggio e come componente strutturale per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere dei cittadini.
- 2) Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi, gli interventi sui medesimi, sono soggetti:
  - a) se ricompresi nei progetti edilizi, al pertinente titolo abilitativo secondo i relativi procedimenti istruttori;
  - b) se ricadenti in aree soggette a tutela paesistica, alla preventiva autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- 3) I progetti edilizi di cui alla lett. a) del precedente comma, devono essere corredati da un Piano di Protezione del Verde che tenga conto anche delle esigenze di gestione del cantiere e da un Progetto di Ripristino e/o Riquilificazione.
- 4) Il Progetto di Ripristino e/o Riquilificazione deve comprendere tutti gli elaborati ritenuti necessari in relazione al tipo di intervento da realizzarsi, in particolare:
  - a) per quanto riguarda le sistemazioni esterne, devono essere rilevati i materiali e le preesistenze, compresi gli alberi, i palmizi e gli arbusti, indicandone localizzazione, specie e caratteristiche dimensionali e descrivendone lo stato fisiologico e di stabilità;
  - b) devono essere indicati gli abbattimenti e le eventuali zollature, i nuovi impianti vegetali, individuandone la localizzazione, specie, caratteristiche dimensionali, densità d'impianto o modalità di posa;
  - c) devono essere descritti i materiali utilizzati per i substrati e per l'eventuale verde pensile, con relativi particolari costruttivi;
  - d) deve essere indicata la compatibilità dell'intervento con il mantenimento della vegetazione esistente, mediante relazione specialistica che indichi le modalità di esecuzione dei lavori e delle azioni attive e passive per la tutela della vegetazione;
  - e) deve essere motivata la sostituzione delle piante con apposita relazione tecnica agronomica che attesti l'impossibilità al mantenimento degli alberi e palmizi; detta relazione tecnica agronomica deve indicare:
    - (I) stato fisiologico e fitopatologico;
    - (II) valutazione di stabilità, anche con approfondimenti strumentali;
    - (III) esauriente documentazione fotografica dell'area e schedatura dei singoli elementi;

- (IV) gli accorgimenti tecnici già intrapresi risultati inefficaci per il mantenimento;
  - (V) gli accorgimenti tecnici non attuabili o ritenuti inefficaci, anche in relazione ad eventuali danni a manufatti;
  - (VI) la planimetria dello stato attuale e di progetto indicando gli alberi previsti in sostituzione degli esemplari di cui si chiede l'abbattimento e le opere di mitigazione o di compensazione;
- f) deve essere documentato l'assetto di primo impianto, le modalità per la gestione e l'assetto definitivo previsto a non meno di 10 anni dall'impianto;
- g) nel caso di interventi aventi ad oggetto la realizzazione di parcheggi con sovrastante sistemazione a verde pubblico o privato, oltre agli elementi dianzi indicati, deve essere fornita al Comune apposita polizza fidejussoria a garanzia delle sistemazioni a verde previste a progetto, per l'intera durata del tempo necessario per il raggiungimento dell'assetto definitivo del verde e comunque non inferiore a 10 anni.
- 5) Per interventi complessi o riguardanti aree pubbliche o ad uso pubblico, potrà essere richiesta la nomina di un professionista con specifiche competenze quale Direttore Operativo per le opere a verde.
- 6) A fine lavori, la conformità delle opere a verde con il progetto autorizzato sarà attestata mediante idonea dichiarazione, corredata da esauriente documentazione fotografica, a firma del professionista incaricato per la progettazione delle opere a verde.
- 7) Nei casi disciplinati dal comma 2) lett. b), l'abbattimento di piante e palmizi, vivi o morti, è consentito previo l'ottenimento dell'autorizzazione paesistica, da acquisirsi presso la Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio.

#### ARTICOLO 68. STRADE RURALI PRIVATE

- 1) Le strade private di accesso ad abitazioni o a fondi collocati in ambiti rurali devono adattarsi alla morfologia del terreno ed al contesto paesaggistico, riducendo al minimo i movimenti di terra e la realizzazione di muri di contenimento.
- 2) Per il consolidamento di scarpate e rilevati sono da utilizzarsi preferibilmente tecniche di "ingegneria naturalistica".
- 3) I muri di contenimento devono avere limitato impatto visivo, essere di altezza contenuta e devono essere realizzati in pietra a secco, con la tecnica tradizionale dei muri di fascia.
- 4) Nei casi ove sia indispensabile ricorrere a strutture murarie in getto, i muri dovranno essere rivestiti con conci di pietra a spacco, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica dei muri di fascia; non dovranno essere presenti cordoli di coronamento o parti di fondazioni a vista.
- 5) Le strade dovranno essere realizzate "a fondo naturale", curando particolarmente la formazione del sottofondo, che dovrà essere drenante;

per brevi tratti dotati di accentuata acclività è consentita la realizzazione di fondo in getto, con finitura superficiale in pietrame o binari "passaruota".

- 6) Le acque meteoriche dovranno essere allontanate tramite canalette trasversali in legno; eventuali canalette di raccolta laterali, se realizzate in getto, dovranno essere rivestite con conci di pietra a spacco.

**TITOLO IX VIGILANZA E SANZIONI**

## ARTICOLO 69. VIGILANZA

- 1) La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi è esercitata dal Dirigente del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente.
- 2) L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Dirigente responsabile della Direzione Polizia Municipale.
- 3) Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civili dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.
- 4) Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria.

## ARTICOLO 70. SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

- 1) Sono soggette, ai sensi della L. 24.11.1981 n. 689, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:
  - a) art. 18 comma 2) - mancata comunicazione di inizio dei lavori - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - b) art. 18 comma 2) - comunicazione di inizio dei lavori incompleta - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;
  - c) art. 18 comma 7) - ritardata comunicazione della modifica nominativi tecnici ed impresa - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00
  - d) art. 19 - mancata nomina del Direttore dei Lavori - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - e) art. 20 commi - mancata esibizione del titolo abilitativo in cantiere (Permesso di costruire o D.I.A.) o della aut. rumore) - minimo Euro 100,00 - massimo Euro 500,00;
  - f) art. 21 - recinzione di cantiere - mancata risistemazione degli spazi privati, pubblici o aperti al pubblico dopo la chiusura dei cantieri - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - g) art. 22 - cartello indicatore non affisso all'ingresso del cantiere - minimo Euro 100,00 - massimo Euro 500,00;
  - h) art. 22 - cartello indicatore incompleto dei dati richiesti - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;

- 
- i) art. 22 – cartello prospettico non affisso all’ingresso del cantiere - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - j) art. 23 commi 1 e 3 ) – verifica dei punti fissi, mancato deposito - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00 ;
  - k) art. 27 comma 1) - mancata comunicazione di fine dei lavori - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00 ;
  - l) art. 27 comma 6) – ritardata comunicazione fine dei lavori - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00 ;
  - m) art. 51 – conservazione e decoro degli edifici - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - n) art. 52 – prospetti esterni – tinteggiature – impianti tecnologici - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - o) art. 53 comma 3) – guaine, laminati plastici - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - p) art. 54 comma 1) – pavimentazione terrazzi incongrua - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - q) art. 55 – antenne, impianti tecnici - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - r) art. 56 – serramenti esterni - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
  - s) art. 58 – mostre vetrine tende - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;
  - t) art. 64 – destinazione distacchi, muri di cinta - minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00.
- 2) Fatti salvi gli ulteriori criteri per la determinazione della sanzione previsti dall’art. 11 della L. n. 689/1981, nonché la facoltà di pagamento in misura ridotta, nei casi di ulteriori accertamenti della medesima violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, qualora venga verificato che il responsabile della violazione non abbia provveduto alla eliminazione dell’oggetto della violazione, la sanzione applicabile sarà pari a quella determinata per la violazione, aumentata progressivamente nella misura massima di un quarto del massimo edittale per ogni violazione successiva alla prima, fino alla concorrenza di tale massimo edittale.

---

**TITOLO X DISPOSIZIONI FINALI****ARTICOLO 71. VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI E TARIFFE ISTRUTTORIE**

- 1) Nel caso in cui si demandino ai privati attività dichiarative o certificative, il Dirigente preposto dispone accertamenti d'Ufficio, nel limite di almeno il 5% delle procedure per le quali ci si è avvalsi delle predette modalità.
- 2) Il Consiglio comunale stabilisce tariffe istruttorie per le diverse fattispecie di titolo abilitativo, per l'istruttoria degli strumenti urbanistici attuativi, per i tracciamenti d'Ufficio e consegna dei punti di linea e di livello nonché per ogni altra attività non obbligatoria che gli Uffici siano chiamati ad intraprendere.

**ARTICOLO 72. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Il presente Regolamento entrerà in vigore trascorsi i termini di previsti dall'art. 6 comma 5) dello Statuto Comunale; dell'avvenuta approvazione sarà data notizia mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (B.U.R.L.), in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. n. 16/2008.
- 2) Le norme del presente Regolamento si applicano:
  - a) ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento;
  - b) ai progetti, già presentati, per i quali non sia stato ancora rilasciato il permesso di costruire o, relativamente alle denunce di inizio attività non si sia formato il titolo abilitativo;
  - c) alle varianti previste dall'art. 25 comma 1 della L.R. n. 16/2008, non rientranti nell'ambito dell'originario titolo edilizio.

**ARTICOLO 73. ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

- 1) L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

**ARTICOLO 74. ADEGUAMENTI DI ALTRI REGOLAMENTI COMUNALI**

- 1) Entro il termine di sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, sono approvate le modifiche al Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, relative alla determinazione dell'entità delle riduzioni e degli incrementi dell'ammontare del canone, conseguenti alla minore o maggiore durata dei lavori in rapporto ai termini stabiliti nella tabella inserita al comma 9) dell'articolo 27.



**ARTICOLO 75. REVISIONE PERIODICA DEL REGOLAMENTO**

- 1) Annualmente a far data dall'approvazione del Regolamento Edilizio l'Amministrazione provvede a verificare obiettivi, risultati e criticità del regolamento stesso e ad apportare le modificazioni necessarie anche ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute.