

RE 2013

Prosegue la revisione dell'urbanistica e dell'edilizia a Milano

Giovedì 11 luglio 2013 | Triennale di Milano, Salone d'Onore | Viale Alemagna 6

Indirizzi, novità e contenuti del nuovo Regolamento Edilizio

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA
Area Territorio Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Sportello Unico dell'Edilizia



Parte Prima
PRINCIPI E NORME GENERALI

Principi di pubblicità, trasparenza, economicità

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, *il Comune di Milano ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati*, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal nuovo RE.

L'Amministrazione Comunale anche nell'elaborazione del presente regolamento si è ispirata ai *principi di pubblicità, trasparenza ed efficacia - efficienza, semplificazione, amministrazione digitale, definizione e individuazione delle responsabilità*, favorendo la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei procedimenti.

Confermato per tali finalità il ruolo dell' *Osservatorio Edilizio* con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione del RE e per proporre soluzioni innovative.

La **premieria** prevista dal PGT (art. 11.5 delle NdA) si applica alla Slp ammessa dalle norme, in alternativa o in forma composita con le altre modalità di composizione dell'indice e al netto di eventuali altri incentivi, con le seguenti gradualità:

Nei Piani Attuativi

+2%, nel caso di Concorso sul Piano Attuativo;

+5%, in caso di Concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo;

Negli interventi diretti (*convenzionati e non*)

+5%, se tutta la Slp sarà oggetto del Concorso che ricomprenderà ogni opera del successivo titolo edilizio.

La procedura del Concorso dovrà essere in **forma aperta** (escludendo qualsiasi forma ristretta), gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente.

La Giuria del Concorso dovrà essere composta da un **minimo cinque giurati**, per la maggioranza nominata dal proponente l'intervento; la minoranza sarà scelta all'interno di appositi elenchi forniti dall'Ordine degli Architetti, dall'Ordine degli Ingegneri, dagli Enti pubblici territoriali.

La premieria è condizionata alla **coerenza del progetto approvato con il progetto vincitore** del Concorso.

Devono essere sottoposte ad ***Indagine Ambientale Preliminare (IAP)*** per la verifica dello stato di qualità del suolo e del sottosuolo:

- le ***aree e gli immobili ove storicamente siano state svolte attività industriali*** in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose, da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- le ***aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi residenziali, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);***
- le ***aree oggetto di previsione di interventi urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato*** (ove siano previste cessioni di aree al Comune), nonché tutte le ***aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta;***
- le ***aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica*** ove la nuova destinazione prevista preveda ***requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.***

L'IAP deve essere realizzata a ***cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato***, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente) ***o dal proprietario.***

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Nel caso di *manufatti contenenti amianto*, è obbligatorio darne comunicazione *al Settore Politiche Ambientali*, ai fini del censimento regionale.

Tutti i fabbricati, entro 30 anni dalla data di collaudo delle strutture e successivamente ogni 15 anni, *dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte* secondo la normativa vigente alla data del collaudo, da allegare al fascicolo del fabbricato.

Entro 5 anni, *tutti i fabbricati con data di collaudo delle strutture superiore a 30 anni dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione.*

Nel *caso del mancato rilascio di tale certificazione, viene meno l'agibilità dell'edificio* o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita, i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

Aree ed edifici abbandonati, dismessi, in disuso (recupero urbano e sicurezza pubblica)

L'Amministrazione Comunale, accertato lo stato di abbandono e di dismissione delle aree e/o degli edifici, ***può diffidare le proprietà ad eseguire interventi di ripristino e messa in sicurezza delle aree***, nonché di ***recupero degli edifici sotto i profili edilizio, funzionale e ambientale***.

Si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di 5 anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno ***il 90% delle loro superfici***.

I proprietari dovranno presentare ***un progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi per la sistemazione e la manutenzione***, o per la loro riconversione funzionale, in conformità alle previsioni del PGT.

Qualora il proprietario non intervenga, l'Amministrazione Comunale provvederà in via sostitutiva, addebitandone il costo e applicando una sanzione.

Ferma restando l'esecuzione d'ufficio, ***l'Amministrazione Comunale potrà attribuire a tali beni una destinazione pubblica o recuperare le aree*** (ai sensi dell'art. 97 bis della LR 12/2005)

Se un richiedente di nuovi interventi su aree libere fosse titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ***l'avvio degli interventi sull'area libera sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato*** e all'avvio dei lavori relativi.

Sale pubbliche da gioco

Non saranno autorizzate aperture di *sale pubbliche da gioco* o il trasferimento di una esistente, quando l'esercizio si collochi *a meno di 200 metri da scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado, edifici e locali di aggregazione giovanile, parchi gioco, caserme, chiese e luoghi di culto, ospedali, cliniche, RSA e luoghi di cura, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni e di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.*

Tale distanza è misurata sul *percorso pedonale più breve* che collega i rispettivi punti di accesso.

Non saranno ammesse in edifici o lotti funzionali che ospitino *funzioni residenziali* e in edifici (o parte di essi), notificati o vincolati ai sensi del D. Leg. 42/2004



Parte Seconda
NORME PROCEDURALI

Sportello Unico per l'Edilizia

Il Regolamento in adeguamento alle più recenti normative, rafforza la centralità dello ***Sportello Unico*** (organizzato per Direzioni, Servizi e Unità Operative), struttura finalizzata alla ***gestione unitaria dei procedimenti edilizi***, con il compito di ***coordinare*** tutte le attività in materia edilizia, ***rapportandosi*** con le altre strutture amministrative e tecniche comunali e non.

Le attività sono coordinate dal ***Responsabile del Procedimento*** (responsabile della specifica unità organizzativa), il ***Responsabile del Servizio*** (il Dirigente preposto alla direzione del servizio), il ***Responsabile dello Sportello*** (Direttore).

Lo Sportello cura i ***rapporti fra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti e Amministrazioni*** che si pronunciano sull'attività edilizia.

Modalità d'intervento e destinazioni d'uso

L'attuazione degli interventi edilizi avviene attraverso:

- **modalità diretta**, nelle forme previste da CIAL, SCIA, DIA, PAS;
- **modalità diretta convenzionata**, quando il titolo abilitativo risulti subordinato alla sottoscrizione di un *atto unilaterale d'obbligo* o alla stipula di una *convenzione*;
- **modalità subordinata a pianificazione attuativa**, con il ricorso a piani attuativi o a programmi negoziati.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il progetto va corredato da un'analisi del contesto che attesti il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, di inquinamento acustico, ambientale, elettromagnetico.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, l'ammissibilità, il contributo di costruzione e le dotazioni territoriali vengono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di insediamenti commerciali, la conformità d'uso alle destinazioni di PGT deve essere assicurata anche in sede di subentro; non è consentito il subentro in autorizzazioni commerciali divenute incompatibili con i nuovi strumenti urbanistici.

Modalità diretta convenzionata (1)

Sono soggetti a **preventiva sottoscrizione di convenzione** con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplino:

- **trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta**, con cessione della stessa, **ad area di pertinenza diretta**;
- **realizzazione in aree di pertinenza diretta di servizi alla persona**, mediante convenzionamento / regolamento d'uso / atto di asservimento / accreditamento dei servizi;
- **interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico**, di cui al D.lgs 42/2004, per conservarli all'uso e all'utilità pubblica, ove finalizzati all'ottenimento dell'incremento ulteriore previsto dall'articolo 10.4 delle NdA del PdR;
- **azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere**, ove finalizzate all'ottenimento degli incentivi. Nella convenzione dovranno essere previsti gli obblighi relativi agli eventuali mutamenti di destinazione d'uso successivi all'ottenimento degli incentivi;
- **realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)**;
- **cessioni e asservimenti di aree**;
- **realizzazione di opere di urbanizzazione**.

Modalità diretta convenzionata (2)

Sono soggetti alla *presentazione di atto unilaterale d'obbligo*:

- *gli interventi che prevedano l'utilizzo di diritti edificatori provenienti da perequazione, acquisizione e trasferimento di diritti edificatori, nonché da incentivi;*
- *gli scostamenti dalle norme morfologiche.*

Fermi restando tutti gli obblighi di annotazione sul registro dei diritti edificatori, in conformità a quanto previsto dal PGT.

La *domanda di permesso di costruire o la presentazione del titolo abilitativo* deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche *da*:

- uno *schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione* nei quali sia disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;
- l'indicazione degli *aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici* da disciplinare; il *progetto dell'intervento edilizio privato*; i *progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione* e/o attrezzature di interesse pubblico.

L'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale *o la stipula della convenzione* sono presupposti per il *perfezionamento dei titoli edilizi*; gli atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.

Procedimento del permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo (1)

Nei casi in cui le norme di PGT prevedano l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da **due fasi**:

una relativa alla **verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica** ed un'altra inerente il **rilascio del titolo**.

Il Responsabile del Procedimento, verificata la documentazione presentata, **richiede i pareri o convoca la Conferenza dei servizi** e contestualmente procede all'istruttoria del progetto edilizio, del progetto delle opere di urbanizzazione e all'istruttoria dello Schema dell'atto d'obbligo o della convenzione. Entro 45 giorni dalla presentazione conclude o, qualora sia necessaria la Conferenza dei servizi, **l'esito viene assunto entro i 15 giorni** dalla determinazione della stessa.

L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ad ogni contenuto da disciplinare, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito.

Procedimento del permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo (2)

Se non si ricorre alla Conferenza di servizi, **il parere o l'assenso** di competenza dovrà essere reso dagli altri Settori, dalla Commissione del Paesaggio e dalle altre Amministrazioni **entro 30 giorni**.

Conclusa favorevolmente la valutazione, il Responsabile del Procedimento invita a **sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo** o lo Schema di convenzione.

Decorso il termine di legge per la conclusione del procedimento, **in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso**.

Nel caso in cui non si provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o della Convenzione **entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito**, il **Permesso di costruire viene diniegato**.

Prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione o della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, è ***possibile presentare un'istanza per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare*** al fine di:

- ***individuare le linee fondamentali, gli elementi caratterizzanti l'intervento o la fattibilità dello stesso*** (ad esempio: la scelta dei servizi, le attrezzature e urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, le indicazioni e gli elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione);
- ***definire il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi;***
- ***proporre scostamenti dalle previsioni morfologiche del PGT.***

Il provvedimento ha validità di 9 mesi dalla sua comunicazione e verrà recepito senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo.

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

Fascicolo del fabbricato

Per tutti gli edifici di *nuova costruzione* e nei casi di *ristrutturazione edilizia e ampliamento*, il proprietario o l'amministratore nel caso di condomini), sono tenuti a costituire e mantenere il *fascicolo del fabbricato* di ogni edificio (privato o pubblico).

Il fascicolo del fabbricato è costituito da:

- *identificazione dell'edificio*, estremi catastali e titoli abilitativi, acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento, certificato di agibilità, ecc.;
- *documentazione relativa alla struttura*, copia delle denunce dei cementi armati, collaudo statico; copia della certificazione dell'idoneità statica, ecc.;
- *sicurezza/impiantistica*, elaborati relativi agli impianti comuni, certificazioni di conformità; modalità d'uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza; relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 e certificazione energetica; certificati di prevenzione incendi, ecc.

In *caso di vendita*, il fascicolo del fabbricato dovrà essere consegnato al nuovo proprietario o al nuovo amministratore condominiale (gli atti di vendita delle singole unità immobiliari dovranno riportare il nominativo e i riferimenti dell'amministratore di condominio).

Per ogni singola unità immobiliare, il proprietario è tenuto a *conservare copia delle pratiche edilizie, nonché di tutte le certificazioni*.

La *Commissione del Paesaggio* è l'*organo tecnico – consultivo* del Comune è composta da 11 soggetti esterni all'Ente (che durano in carica tre anni, a titolo gratuito), che presentino particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

La *Commissione esprime pareri obbligatori non vincolanti* in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e di altri adempimenti paesaggistici affini e complementari.

A supporto dell'attività della Commissione è costituito l'*Ufficio di Segreteria*, che sottopone alla Commissione i progetti presentati, previa istruttoria nei casi previsti dalla legge, e provvede agli atti e ai provvedimenti amministrativi conseguenti ai pareri espressi.

Il *verbale delle sedute della Commissione* è pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica.

La Commissione può dotarsi di un proprio regolamento interno, che disciplina le modalità di funzionamento nonché i *criteri di valutazione* e i *principali indirizzi morfologici* ai quali la Commissione intende attenersi.



Parte Terza
ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Gestione del materiale proveniente dallo scavo

I **materiali di risulta dagli scavi** possono essere riutilizzati in sito qualora non contaminati, riutilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità alla normativa vigente.

Il **riutilizzo di terre e rocce da scavo** esclusi dalla nozione di rifiuto è ammesso nel rispetto della normativa vigente e i relativi requisiti e adempimenti devono essere verificati e posti in essere prima dell'inizio dei lavori. Non potranno essere presentate CIAL o SCIA quando il riutilizzo non sia conforme alle disposizioni di legge.

Le terre e rocce da scavo che il proponente l'intervento intende smaltire come rifiuti devono essere gestite nel rispetto della relativa normativa e il loro smaltimento non necessita di alcun atto di assenso preliminare.

Restano comunque fermi gli **obblighi di comunicazione agli Enti preposti** in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni, ai sensi delle norme vigenti.



Parte Quarta
OGGETTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Slp (attuazione dell'art. 4 delle NdA del Pdr) (1)

Spazi di pertinenza dell'intero edificio

Non vengono computati fino al 10% della SLP complessiva (fino a un massimo di 500 mq di Slp) gli spazi per attività comuni; tale scomputo è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione di atto unilaterale d'obbligo, che li asserva perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Gli spazi devono essere conseguentemente accatastati come beni comuni non censibili.

Spazi di collegamento verticale

Le superfici di ingombro delle scale interne alle singole unità immobiliari, ad eccezione di quelle contenute all'interno di un vano strutturale proprio completamente chiuso, che si apra ai singoli piani con un vano porta, vanno conteggiate a tutti i piani nella Slp.

Soppalchi

Nelle nuove costruzioni (comprensivi di demolizione e ricostruzione), ***i soppalchi devono essere conteggiati nella Slp*** indipendentemente dalle loro caratteristiche, mentre ***possono essere realizzati senza essere conteggiati nella Slp negli edifici esistenti,*** se conformi alle caratteristiche previste dal RE.

Slp (attuazione dell'art. 4 delle NdA del Pdr) (2)

Piani interrati e seminterrati

L'espressione "*del tutto privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale ed artificiale*" significa che questi *non possono essere superiori alla metà di quelli previsti* per gli spazi agibili.

Vani sottotetto

Non vengono conteggiati nella Slp i *vani sottotetto* che presentino le seguenti caratteristiche:

- *un'altezza media ponderale inferiore a 2,35 m* (senza considerare controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta);
- *superfici di ventilazione ed aerazione inferiori a 1/15* della superficie del locale.

Progettazione universale. Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.

Barriere architettoniche

In ***tutte le opere edilizie***, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di ***accessibilità***, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva, ecc.). Per le medesime finalità, in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli articoli della Parte Quarta, Titolo II.

Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto il solo requisito dell'***adattabilità***.

In ***tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico***, a partire dagli interventi di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di ***visitabilità*** per gli spazi utilizzati dal pubblico.

La distanza degli edifici dal confine non può essere inferiore a 5 m misurati dal filo della facciata e a 3 m dai balconi aggettanti e la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere m 10; in presenza di balconi aggettanti si misura dal filo esterno degli stessi.

La verifica grafica dei 60° dovrà essere soddisfatta anche per le aperture tra diversi edifici compresi nel medesimo intervento, nonchè per i nuovi edifici nei confronti di quelli esistenti.

E' ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà per nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, solo a seguito di esame del progetto con esito favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.

Locali seminterrati e sotterranei (1)

I **locali seminterrati** non possono essere adibiti a residenza o destinazioni assimilabili alla residenza, ad eccezione di quelli che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un 1 metro sotto il piano di spiccato, che garantiscano tutti gli altri requisiti igienico-sanitari e che abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ASL.

I **locali seminterrati** costituiscono spazi agibili e quindi possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici, con i seguenti requisiti:

- *altezza media interna maggiore o uguale a m.2,70;*
- *vespaio aerato di altezza minima m.0,50, intercapedine perimetrale, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico;*
- *aeroilluminazione come previsto nel RE;*
- *scarico delle acque;*
- *adozione di adeguate tecniche preventive di mitigazione per ridurre l'esposizione al gas radon, d'accordo con il documento "Radon Prone Area" redatto da ARPA*

Locali seminterrati e sotterranei (2)

I **locali sotterranei** non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza e costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti richiesti, la loro destinazione ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

I **locali seminterrati o sotterranei** privi dei requisiti citati non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, servizi igienici.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m. I gradini devono avere una pedata minimo 30 cm e la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62-64 cm. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

All'interno delle singole unità immobiliari, è consentita la realizzazione di scale a chiocciola aventi un'apertura del diametro non inferiore a m 1,20.

Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 90 cm.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione, dovrà esserci una distanza minima di cm. 50.

Locali sottotetto non agibili. Recupero dei sottotetti

Nei nuovi progetti, l'**altezza media ponderale** dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa, **dovrà risultare inferiore a 2,35 m**. Ai fini del calcolo delle altezze, non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. **Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.**

Si considerano sottotetti e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di **altezza interna superiore a 1,80 m**, misurata nel punto più alto. Tale requisito deve sussistere in relazione a parti omogenee dell'edificio sottostante.

Nei casi di deroga all'altezza massima, **l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.**

L'**altezza media ponderale** dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura dovrà risultare in ogni caso **inferiore a 2,70 m**, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc..

Deve sempre essere rispettata la **distanza minima assoluta di m 10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la **verifica della sussistenza dei 60** nei confronti degli edifici circostanti, tranne che per abbaini e terrazzini a tasca. Non si considera l'altezza degli edifici nei quali si proceda al recupero abitativo del sottotetto senza modifiche della forma e della quota delle coperture.

Conformazione e superficie degli alloggi e degli ambienti. Accessi ai parcheggi privati

Ai fini di consentire *maggiore flessibilità nella distribuzione interna degli alloggi*, il nuovo RE:

- riduce a **28 mq** la *superficie utile minima dell'alloggio*;
- riduce a **8 mq** quella delle *camere* ad un posto letto e a **12 mq** quella a due posti letto;
- introduce una superficie utile minima di **17 mq** per il *soggiorno con spazio di cottura*;

I *bagni non avranno superfici utili* minime ma *dimensioni adatte* ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari, anche in due locali bagno.

Inoltre, tutte le unità immobiliari dovranno avere un *riscontro d'aria effettivo* attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro; *potranno essere mono affaccio le unità immobiliari* di superficie utile inferiore a **50 mq**.

Gli appartamenti *con già un locale bagno con ventilazione naturale o quelli inferiori a 50 mq* potranno avere un *locale bagno con ventilazione attivata*.

I *parcheggi privati con più di 30 autovetture* dovranno avere le *stesse caratteristiche dei parcheggi pubblici o a rotazione* per quanto riguarda dimensioni e pendenze delle rampe di accesso e dei corselli.

Corti o cortili

Ai soli fini igienico-sanitari, si definiscono *corti o cortili* gli spazi scoperti preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, *delimitati per almeno i 4/5* del loro perimetro da fabbricati o muri di confine di altezza superiore a 3 m. La loro *superficie netta* non deve essere *inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano* e non possono avere lati inferiori a 4 m.

Nei cortili degli edifici deve essere consentito il *parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora*. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora *nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di SIp* (nel caso di edifici produttivi, tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq di SIp).

Nelle corti e nei cortili, anche se di uso comune a più edifici, è *permesso l'inserimento di ascensori*, anche in deroga alle prescrizioni delle norme in materia di distanze.

Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private, deve essere *favorito il gioco dei bambini*, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.



Parte Quarta | Titolo IV
AMBIENTE ED ECOSOSTENIBILITA'

Clima Acustico

I progetti degli interventi edilizi e degli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche di singole unità immobiliari, in usi abitativi, attività scolastiche, ospedali, cliniche, case di cura, devono essere corredati da un ***Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico***.

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti o interventi di recupero dell'esistente che prevedano interventi sull'involucro esterno e la sostituzione dei serramenti, deve essere garantito all'interno degli ambienti abitativi (camere da letto, soggiorni, cucine abitabili, tinelli, studi ecc.), un livello continuo equivalente ponderato A in periodo notturno non superiore a 35 dB (A)

Impatto acustico

Al fine di consentire la valutazione comparativa tra gli scenari ***ante e post operam***, tutti gli interventi edilizi che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali sia come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un ***Documento di previsione di Impatto Acustico***.

La compatibilità di tali sorgenti sonore con i recettori (rispetto dei limiti definiti dalla normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico) deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi.

Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale

Per edifici di nuova costruzione: $E_{ph} < 29 \text{ kWh/m}^2$. Per ERS: $E_{ph} < E_{Phlim} * 0,7$; da rispettare anche per ampliamenti $> 20\%$ edificio, recupero sottotetti e nuova porzione di edificio con impianto termico autonomo.

Prestazioni dell'involucro opaco e dei serramenti

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e in alcuni casi di manutenzione straordinaria, le strutture opache e i serramenti dell'edificio delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata dovranno rispettare determinati requisiti di trasmittanza termica media.

Impianti di produzione del calore

Negli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici con più di quattro unità abitative o con tipologia a schiera con più di quattro unità abitative monofamiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria *di tipo centralizzato*.

Efficienza impianti illuminazione

Negli interventi di nuova costruzione o che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione nelle parti comuni è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza; utilizzare interruttori crepuscolari; utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico che non consentono la dispersione dei flussi verso l'alto; installare dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa.

Riduzione consumi individuali acqua potabile

Negli interventi di nuova costruzione o che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile e l'installazione di cassette di scarico dei gabinetti con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati" /riduttori di flusso per rubinetti e docce.

Ecosostenibilità. Incentivi

Per migliorare il livello di ecosostenibilità degli edifici esistenti, sono previsti *incentivi volumetrici (Slp)* connessi al raggiungimento di *requisiti prestazionali* e soggetti al rispetto della *quantità edificatoria massima* per l'ambito di riferimento.

Gli incentivi possono [*debbono*, nel caso di edifici vincolati] *essere oggetto di cessione* verso edifici di pari o migliore ecosostenibilità.

Incentivi per le nuove costruzioni

2 livelli di incentivo, per prestazioni crescenti: +3% Slp (+5% Slp per ERS); +5% Slp

Incentivi per edifici esistenti

3 livelli di incentivo, per prestazioni crescenti: +5%, +10% e +15% Slp

Incentivi per gli interventi di restauro di immobili di interesse storico e artistico

Differenziati rispetto ai precedenti in ragione della complessità tecnica e della fattibilità dell'intervento

Ulteriori incentivi per il mantenimento all'uso pubblico

E' previsto un ulteriore incentivo pari al 15% della Slp dell'immobile conservata o assegnata all'uso pubblico.

Ecosostenibilità. Requisiti per incentivi (1)

Nuove costruzioni

Livello 1 = +3% SIp (+5 % ERS)

Livello 2 = +5% SIp

Riduzione dei consumi energetici [edifici classificati E.1 (1,2,3): livello 1: $E_{ph} < 29 \text{ kWh/m}^2$; livello 2: $E_{ph} < 14 \text{ kWh/m}^2$] [edifici classificati da E.2 a E.7: livello 1: $E_{ph} < 6 \text{ kWh/m}^3$; livello 2: $E_{ph} < 3 \text{ kWh/m}^3$]

Inerzia termica [sfasamento > 12 ore e fattore di attenuazione $< 0,15$]

Rinnovabili elettriche [potenze di picco superiori a quanto previsto nel D.Lgs. 28]

Spazi verdi [livello 1: superficie minima di spazio aperto a verde, in aggiunta al valore minimo di superficie filtrante, non inferiore a 10% nei NAF e negli ADR, o 20% negli ARU; fuori da tali ambiti sarà normata preliminarmente dagli strumenti urbanistici di dettaglio e in mancanza di precisazione dovrà essere pari al 20%] [livello 2: i valori precedenti incrementati del 20%]

Materiali eco compatibili [livello 2: utilizzo di materiali con un contenuto di riciclato e/o proveniente da fonte rinnovabile pari almeno al 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto]

Ventilazione meccanica controllata [per edifici classificati E.1 (1,2) per livello 2]

Climatizzazione estiva [adozione di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento caratterizzati da determinati valori]

Ecosostenibilità. Requisiti per incentivi (2)

Edifici esistenti

Livello 1 = +5% SIp

Livello 2 = +10% SIp

Livello 3 = +15% SIp

Riduzione dei consumi energetici [livello 1: $E_{Ph} < E_{Ph_{limite}} * 1,2$ e $E_{Ph} \leq 0,6 E_{Ph_{ante\ intervento}}$]
[livello 2: $E_{Ph} < E_{Ph_{limite}} * 0,8$ e $E_{Ph} \leq 0,4 E_{Ph_{ante\ intervento}}$] [livello 3: $E_{Ph} < E_{Ph_{limite}} * 0,5$ e $E_{Ph} \leq 0,2 E_{Ph_{ante\ intervento}}$]

Efficienza energetica dell'involucro [miglioramento della trasmittanza termica media dei componenti opachi e trasparenti: 10% per livello 1; 20% per livello 2; 30% per livello 3, con ulteriore precisazione che l'intervento riguardi rispettivamente il 50%, 70%, 85% della superficie disperdente dell'edificio]

Sostituzione generatore di calore o allacciamento a teleriscaldamento [per il livello 2]

Rinnovabili elettriche [potenze di picco superiori a quanto previsto nel D.Lgs. 28 dal livello 1 per gli edifici classificati da E.1(3) a E.7 , per tutti gli edifici nel livello 3]

Rinnovabili termiche [per livello 3: fattore di emissione di NOx riferito al p.c.i. del combustibile inferiore a 80 mg/kWh e copertura da fonti rinnovabili della somma del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e il raffrescamento superiore del 5% rispetto ai limiti vigenti all'atto dell'intervento]



Parte Quinta
VIGILANZA

La qualità e la tutela del lavoro e del cantiere. Contrasto alla criminalità organizzata e mafiosa (1)

La qualità e la tutela del lavoro e del cantiere si formano nel RE attraverso i *Protocolli tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali*. Il committente deve:

- ***garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro;***
- ***prevenire ogni forma di pericolo*** per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e molestie a terzi;
- ***adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque,*** nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- ***presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa*** di tutti i soggetti operanti in cantiere;
- ***dotare tutti i lavoratori*** presenti nel cantiere ***di un tesserino di riconoscimento*** magnetico emesso dalla Cassa Edile e rilasciato all'impresa;
- ***incoraggiare comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità*** di tutti i soggetti coinvolti, promuovendo l'attivazione e lo svolgimento del servizio *Cantiere di qualità*, di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali;
- ***adottare tutte le misure necessarie a contrastare la criminalità*** organizzata e mafiosa.

La qualità e la tutela del lavoro e del cantiere. Contrasto alla criminalità organizzata e mafiosa (2)

Nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva, all'idoneità tecnico professionale, alla notifica preliminare, all'iscrizione all'Elenco tenuto dalla Cassa Edile, ***è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.***

Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.

Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere.



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA
Area Territorio Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Sportello Unico dell'Edilizia