

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Indice

Parte prima - Disposizioni Generali .....	6
Titolo I – Caratteri del Regolamento edilizio.....	6
Art. 1 – Contenuti ed ambito d’applicazione.....	6
Art. 2 – Allegati.....	6
Art. 3 – Organismi consultivi.....	6
Titolo II - Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio .....	7
Art. 4 - Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio e durata in carico dei membri.....	7
Art. 5 - Funzioni della Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio.....	7
Art. 6 - Funzionamento della Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio.....	8
Art. 7 - Esame dei progetti.....	8
Titolo III – Disposizioni particolari.....	8
Art. 9 - Obbligo di manutenzione.....	8
Art. 10 - Aree inedificate ed edifici in disuso.....	9
Art. 11 - Edifici pericolanti.....	9
Art. 12 - Edifici crollati per eventi calamitosi .....	9
Art. 13 - Rinvenimento di opere di pregio .....	9
Art. 14 - Servitù pubbliche.....	9
Art. 15 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico.....	10
Art. 16 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali .....	11
Art. 17 - Taglio degli alberi.....	11
Art. 18 - Scavo di pozzi.....	11
Art. 19 – Passi carrai .....	12
Art. 20 - Numeri civici.....	12
Art. 21 - Piscine ed altri impianti sportivi ad uso privato .....	12
Parte seconda - Requisiti generali.....	14
Titolo IV – Requisiti di carattere tecnico generale.....	14
Art. 22 – Estetica degli edifici.....	14
Art. 23 - Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	14
Art. 24 – Sporgenze entro e fuori terra e aggetti degli edifici .....	14
Art. 25 - Condutture, canne fumarie e comignoli.....	15
Art. 26 - Cavi e condutture di impianti tecnologici .....	15
Art. 27 - Terrazzi sulle coperture.....	16
Art. 28 - Contatori.....	16
Art. 29 - Apparecchi di climatizzazione .....	16
Art. 30 – Impianti tecnologici .....	16
Art. 31 - Antenne.....	17
Art. 32 - Antenne per la telefonia mobile.....	17
Art. 33– Recinzioni e muri di cinta .....	17
Art. 34 - Sistemazione dei terreni acclivi e opere di sostegno.....	18
Art. 35 - Pavimentazioni stradali.....	18
Art. 36 - Marciapiedi .....	19
Art. 37 - Sagrati e aree speciali .....	19
Art. 38 – Parcheggio e rampe.....	19
Art. 39 - Piste ciclabili e aree di servizio .....	20
Art. 40 - Caratteristiche delle piste ciclabile .....	20
Art. 41 - Passaggi pedonali .....	20
Titolo V – Barriere architettoniche.....	21
Art. 42 - Campo di applicazione.....	21
Art. 43 - Normativa di riferimento .....	21
Titolo VI – Spazi e attrezzature per la pubblicità e l’esposizione commerciale.....	21
Art. 44 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità.....	21
Art. 45 - Insegne e pubblicità d'esercizio .....	22
Art. 46 - Targhe per uffici e sedi sociali .....	22
Art. 47 - Segnalazione di servizi pubblici .....	22
Art. 48 - Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione .....	22
Art. 49 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature.....	23
Art. 50 - Installazione di arredi e attrezzature su suolo privato .....	23
Parte terza - Requisiti igienico sanitari.....	24
Titolo VII – Contenuti generali delle norme igienico sanitarie.....	24
Art. 51 - Principale normativa di riferimento.....	24

Art. 52 - Campo di applicazione.....	24
Art. 53 - Deroghe .....	24
Art. 54 - Casi particolari .....	24
Art. 55 - Verifica della conformità dei progetti .....	25
Art. 56 - Definizioni .....	25
Art. 57 - Requisiti generali.....	25
Titolo VIII – Edifici residenziali .....	27
Art. 58 - Classificazione dei locali .....	27
Art. 59 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	27
Art. 60 - Altezze.....	27
Art. 61 - Superfici e requisiti dimensionali .....	27
Art. 62 - Aero-illuminazione naturale.....	28
Art. 63 - Aerazione artificiale .....	29
Art. 64 - Altri requisiti.....	29
Titolo IX – Edifici produttivi.....	29
Art. 65 - Classificazione dei locali .....	29
Art. 66 - Posizione dei locali produttivi rispetto al terreno .....	30
Art. 67 - Altezze.....	30
Art. 68 - Superfici e requisiti dimensionali .....	30
Art. 69 - Illuminazione naturale .....	31
Art. 70 - Aerazione naturale.....	31
Art. 71 - Illuminazione artificiale.....	32
Art. 72 - Aerazione artificiale .....	32
Art. 73 - Altri requisiti.....	33
Titolo X – Edifici commerciali e direzionali .....	33
Art. 74 - Classificazione dei locali .....	33
Art. 75 - Altezze.....	34
Art. 76 - Superfici e requisiti dimensionali .....	34
Art. 77 - Illuminazione naturale .....	34
Art. 78 - Posizione dei locali commerciali e direzionali rispetto al terreno.....	35
Art. 79 - Altri requisiti.....	35
Titolo XI – Edifici rurali.....	36
Art. 80 - Definizione.....	36
Art. 81 - Scarichi.....	36
Art. 82 - Ricoveri per animali .....	36
Art. 83 - Requisiti particolari .....	36
Art. 84 - Letamaie .....	37
Titolo XII – Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche .....	37
Art. 85 - Condizioni generali.....	37
Art. 86 - Pozzetti sgrassatori – disoliatori.....	37
Art. 87 - Fosse biologiche e degli impianti di depurazione.....	38
Titolo XIII – Altri impianti, manutenzioni ed inagibilità.....	38
Art. 88 - Smaltimento acque pluviali.....	38
Art. 89 - Approvvigionamento di acqua potabile .....	39
Art. 90 - Riscaldamento degli edifici.....	39
Art. 91 - Canne fumarie e comignoli .....	39
Art. 92 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	40
Art. 93 - Dichiarazione di immobile antigienico e dichiarazione di immobile inabitabile, per motivi igienico-sanitari... 40	40
Titolo XIV – Clima acustico.....	40
Art. 94 - Campo di applicazione.....	40
Art. 95 - Requisiti acustici passivi degli ambienti abitativi.....	41
Parte quarta - Requisiti per l’edilizia sostenibile.....	42
Titolo XV - Requisiti minimi obbligatori .....	42
Art. 96 - Finalità.....	42
Art. 97 - Contenimento dei consumi energetici.....	42
Art. 98 - Contenimento dei consumi idrici.....	43
Art. 99 - Requisiti ambientali degli edifici.....	44
Art. 100 - Verifiche e sanzioni.....	45
Titolo XVI - Incentivi per l’edilizia sostenibile .....	45
Art. 101 – Finalità degli incentivi.....	45
Art. 102 – Campo d’applicazione.....	46
Art. 103 – Conformità e analisi del sito.....	46
Art. 104 – Classificazione delle aree di interesse .....	46

Art. 105 – Incentivi e modalità di calcolo.....	46
Art. 106 - Documentazione ed implicazioni relative all’ottenimento degli incentivi .....	47
Art. 107 – Varianti.....	47
Art. 108 – Adempimenti a fine lavori.....	47
Art. 109 – Inottemperanza .....	47
Parte quinta - Sicurezza e cantiere .....	48
Titolo XVII– Sicurezza contro i rischi di caduta dall’alto nei lavori di costruzione manutenzione e riparazione.....	48
Art. 110 - Normativa di riferimento.....	48
Art. 111 - Applicazione .....	48
Titolo XVIII – Esecuzione dei lavori e verifiche .....	48
Art. 112 - Apertura del cantiere.....	48
Art. 113 - Documentazione di cantiere .....	49
Art. 114 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	49
Art. 115 - Vigilanza e controlli .....	49
Art. 116 - Tolleranze dimensionali.....	49
Parte sesta – Disposizioni finali.....	50
Titolo XIX – Norme finali.....	50
Art. 117 – Norme transitorie .....	50
Art. 118 - Abrogazioni.....	50
ALLEGATI.....	51
Allegato A - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	51
Art. 1 - Piani urbanistici attuativi .....	51
Art. 2 - Elaborati dei Piani Attuativi.....	51
Art. 3 - Piani di recupero.....	52
Art. 4 - Elaborati dei Piani di Recupero.....	52
Art. 5 - Approvazione dei piani attuativi .....	52
Art. 6 - Convenzioni .....	52
Allegato B - NORME PROCEDURALI .....	53
Art. 1 - Opere soggette a permesso di costruire.....	53
Art. 2 - Opere soggette a denuncia di inizio dell’attività (D.I.A.) .....	53
Art. 3 - Attività edilizia libera .....	53
Art. 4 - Opere soggette a disciplinare .....	54
Art. 5 - Opere consentite con procedura d'urgenza.....	54
Art. 6 - Opere pubbliche .....	54
Art. 7 - Richieste di attestazioni e certificazioni.....	54
Art. 8 - Attività edilizia della pubblica amministrazione .....	54
Art. 9 - Atto di assenso comunale.....	55
Allegato C - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L’ACCESSO, IL TRANSITO E L’ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA.....	55
Disposizioni generali.....	55
Art. 1 – Oggetto.....	55
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	55
Art. 3 - Definizioni .....	56
Adempimenti ed elaborato tecnico della copertura .....	56
Art. 4 - Adempimenti.....	56
Art. 5 - Elaborato tecnico della copertura .....	57
Art. 6 - Adempimenti collegati all’elaborato tecnico della copertura.....	58
Misure preventive e protettive .....	58
Art. 7 - Criteri generali di progettazione.....	58
Art. 8 - Percorsi di accesso alla copertura.....	59
Art. 9 - Accessi alla copertura.....	59
Art. 10 - Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture .....	59
Allegato D - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	60
Art. 1 – norme generali.....	60
Art. 2 - Norme tecniche per la Presentazione dei Progetti .....	61
Art. 3 - Prospetto dei documenti obbligatori.....	61
Modulistica .....	61
Pagamento diritti di segreteria.....	62
Atto sostitutivo di notorietà.....	62
Pagamento oneri Concessori in autoliquidazione.....	62
Art. 4 - Estratti e Certificati.....	62
Art. 5 - Elaborati Grafici.....	63
Art. 6 - Presentazione ed esame delle istanze.....	68

Art. 7 - Validità e proroga del permesso di costruire.....	68
Art. 8 - Annullamento del titolo abilitativo.....	68
Art. 9 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune.....	68
Allegato E - PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	70
Art. 1 - Finalità e contenuti .....	70
Art. 2 - Intervento nel procedimento .....	70
Art. 3 - Accordi procedurali e sostitutivi.....	70
Art. 4 - Accesso agli atti ed alle informazioni comunali.....	70
Art. 5 - Rilascio di copie.....	70
Allegato F - ADEMPIMENTI - RILASCIO ED USO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CARATTERISTICHE DELL' ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	71
Art. 1 - Contenuti .....	71
Art. 2 - Determinazioni del dirigente sulla domanda di permesso di costruire.....	71
Art. 3 - Deroghe .....	71
Art. 4 - Titolarità del permesso di costruire .....	71
Art. 5 - Validità, decadenza e proroga del permesso di costruire .....	71
Art. 6 - Ammissibilità di istanze su immobili oggetto di sanatoria .....	72
Art. 7 - Archiviazione di istanze.....	72
Art. 8 - Annullamento del titolo abilitativo.....	72
Art. 9 - Trasferibilità dell'atto abilitativo .....	72
Art. 10 - Varianti al progetto - varianti in corso d'opera.....	72
Allegato "G" - TIPOLOGIA E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	74
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	74
Art. 2 - Modalità applicative per la determinazione degli oneri di urbanizzazione .....	74
Art. 3 - Modalità applicative per la determinazione del contributo sul costo di costruzione.....	74
Art. 4 - Oneri relativi ai condoni.....	75
Art. 5 - Edilizia convenzionata .....	75
Art. 6 - Scomputo degli oneri: opere ammesse e procedure .....	75
Art. 7 - Versamento del contributo .....	76
Art. 8 - Casi di gratuità:.....	77
Art. 9 - Varianti in corso d'opera:.....	78
Art.10 - Restituzione del contributo.....	78
Art.11 - Utilizzazione degli oneri incassati .....	79
Art.12 - Aggiornamenti .....	79
Art. 13 - Interventi in zona agricola.....	79
Allegato H1 - Edilizia Sostenibile - SCHEMA DELL' ANALISI DEL SITO ( <i>prerequisito obbligatorio</i> ).....	81
Allegato H2 - Edilizia Sostenibile - SCHEDATURA DEI REQUISITI, DELLE PRESTAZIONI E DEI PARAMETRI PER L' ACCESSO AGLI INCENTIVI .....	81
Allegato H3 - Edilizia Sostenibile - SCHEDA DI COMPLIAZIONE PER ANAGRAFE QUALITÀ IN EDILIZIA .....	98
Allegato J - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD .....	99
Art. 1 - Parcheggi pubblici.....	99
Art. 2 - Criteri per l'applicazione.....	99
Art. 3 - Definizione dei valori .....	99
Art. 4 - Calcolo della monetizzazione.....	99
Art. 5 - Modalità di pagamento .....	99
Art. 6 - Parcheggi privati .....	99
Allegato I - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - COMPENSAZIONI CO <sup>2</sup> .....	101
Art. 1 - Campo di applicazione .....	101
Art. 2 - Definizione dei valori .....	101
Art. 3 - Condizioni.....	101
Art. 4 - Specie consigliate.....	101
Allegato "K" - VIGILANZA SULL' ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI E SANATORIA.....	103
Art. 1 - Finalità e contenuti .....	103
Art. 2 - Ordinanza di sospensione dei lavori.....	103
Art. 3 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori .....	103
Art. 4 - Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	103
Art. 5 - Opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	104
Art. 6 - Opere eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A.....	105
Art. 7 - Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni dello strumento urbanistico. ....	105
Art. 8 - Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie realizzate in assenza o difformità dalla S.C.I.A.....	105
Art. 9 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire .....	106

Art. 10 - Accertamento di conformità.....	106
Art. 11 - Accertamento della compatibilità paesaggistica.....	106
Art. 12 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167 D. Lgs 42/04 (danno ambientale).....	107
Art. 13 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni .....	107
Art. 14 - Sanzioni in violazione delle norme per il contenimento di consumo di energia degli edifici.....	107
Art. 15 - Sanzioni per inadempienze al presente regolamento ed altre .....	108
Art. 17 – Interventi edilizi su fabbricati già oggetto di sanzioni amministrative pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014.....	109
Allegato “L” - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VII Capo II DELLA L.R. 10 NOVEMBRE 2014 n. 65 .....	110
Art. 1 - Scopo del regolamento .....	110
Art. 2 - Ambito di applicazione .....	110
Metodi di stima del valore venale degli immobili .....	110
Art. 3 – Determinazione del valore di mercato .....	110
Art. 4 – Determinazione del valore di mercato per capitalizzazione del reddito.....	112
Art. 5 – Altri criteri estimativi.....	112
Art.6 – Importo minimo delle sanzioni .....	112

# Parte prima - Disposizioni Generali

## Titolo I – Caratteri del Regolamento edilizio

### **Art. 1 – Contenuti ed ambito d'applicazione**

1. Il presente Regolamento, è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01 – “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” – e dell'art. 64 della LR 1/05, nell'ambito della autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D. Lgs. 267/2000.
2. Il presente Regolamento detta norme in tema di modalità costruttive, ornato pubblico e aspetti tecnico estetici, igiene, comfort, vivibilità e sicurezza degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché disciplina le ulteriori materie che abbiano attinenza con l'attività edilizia, ovvero le opere edilizie e le procedure necessarie per realizzarle, compreso la vigilanza.
3. In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano una trasformazione edilizia o urbanistica devono essere realizzati in conformità alle norme di legge e degli strumenti urbanistici vigenti e con quanto precisato nel presente Regolamento Edilizio, che integra le norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, di cui restano prevalenti le disposizioni, se di diverso contenuto.

### **Art. 2 – Allegati**

1. Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento e disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici comunali.
2. Sono allegati del presente Regolamento:
  - [ALLEGATO A](#) – Strumenti urbanistici attuativi
  - [ALLEGATO B](#) - Norme procedurali
  - [ALLEGATO C](#) - Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
  - [ALLEGATO D](#) - Documentazione richiesta ed attuazione degli interventi
  - [ALLEGATO E](#) - Partecipazione al procedimento e diritto di accesso
  - [ALLEGATO F](#) - Adempimenti – Rilascio caratteristiche ed uso del Permesso di costruire
  - [ALLEGATO G](#) - Tipologia e versamento del contributo di costruzione
  - [ALLEGATI H](#) – EDILIZIA SOSTENIBILE – schede incentivi
  - [ALLEGATO I](#) – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE – Compensazioni CO2
  - [ALLEGATO J](#) – Monetizzazione degli standards
  - [ALLEGATO K](#) - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI E SANATORIA
  - [ALLEGATO L](#) - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 n.1 (da aggiornare)
3. Il Comune può integrare il presente Regolamento con ulteriori allegati, sia in relazione all'entrata in vigore di leggi nazionali e regionali o per il variare degli strumenti urbanistici comunali, sia in relazione agli obiettivi della tutela del patrimonio edilizio di valore storico culturale, di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di promozione e incentivazione della qualità e salubrità edilizia e di contenimento dei consumi energetici, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti da parte di tutti i cittadini.

### **Art. 3 – Organismi consultivi**

1. Ai fini della valutazione dei progetti che interessano gli edifici e le aree nel territorio comunale, in base alla legge e agli strumenti urbanistici e della valutazione della qualità architettonica ed urbanistica degli interventi, il Comune si avvale del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (C.c.q.p.) di cui al successivo Titolo II.
2. Il parere della Commissione, laddove non espressamente stabilito dalle norme, non è vincolante e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di costruire che è riservato esclusivamente al Responsabile dell'Ufficio

preposto al rilascio degli atti abilitativi, che può assumere determinazioni difformi dai pareri della Commissione, ed anche dalle proposte del responsabile del procedimento, dandone adeguata motivazione.

## **Titolo II - Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio**

### **Art. 4 - Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio e durata in carico dei membri**

1. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio è nominata dal Sindaco in base a comprovate esperienze nelle discipline edilizie ed urbanistiche, nella progettazione architettonica, di carattere ambientale e paesaggistica, ed è composta da:

- il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia o suo delegato in qualità di Presidente;
- cinque membri esterni.

2. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ha durata quinquennale e comunque fino alla conclusione del mandato del Sindaco, che costituisce la naturale scadenza della Commissione.

3. Tre dei cinque membri componenti la Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio sono nominati ai sensi dell'art. 89 della Legge Regionale n°1/2005.

### **Art. 5 - Funzioni della Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio**

1. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Responsabile del Procedimento, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del Responsabile stesso.

2. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine alla qualità architettonica degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

3. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale, elabora i criteri e ed i metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi, coerentemente con gli indirizzi e gli elaborati del Regolamento Urbanistico, nonché per il loro inserimento nel contesto urbano e ambientale.

4. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime pareri non vincolanti sugli strumenti attuativi, sui programmi complessi, sui permessi di costruire, sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria proposte da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale e su tutti quei progetti ritenuti di particolare rilevanza dal Responsabile del Procedimento, in merito ai seguenti criteri (art. 60 comma 3 delle NTA del RU):

- qualità progettuale;
- tutela, valorizzazione e recupero delle invarianti strutturali definite dal PS;
- economicità degli interventi, riferita in particolare alla loro sostenibilità e alla loro cantierizzazione e manutenzione, alla dotazione impiantistica, alla salvaguardia della risorsa idrica, al contenimento energetico, ai requisiti di accessibilità e salubrità degli immobili e del territorio, all'utilizzo di prodotti ecocompatibili e di materiali locali;
- inserimento nel contesto e organizzazione dell'insediamento, efficace distribuzione e dotazione di parcheggi, conformazione e fruibilità delle aree verdi e di quelle di relazione, attenzione alla connettività urbana e alla possibile mobilità alternativa, pedonale e ciclabile, inserimento degli impianti tecnologici a vista (pompe di calore, condizionatori, caldaie, ecc.);
- qualità tecnica e materica dello spazio e dei trattamenti del suolo, impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.

5. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime altresì il proprio parere in merito a:

- progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- annullamento degli Atti abilitativi già rilasciati;
- qualsiasi altro parere connesso con l'attività urbanistica ed edilizia richiesto dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

6. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio può proporre modifiche ai progetti presentati, dare prescrizioni e condizioni di carattere qualitativo e prestazionale, chiedere chiarimenti in merito agli atti ed eseguire sopralluoghi per il corretto esame dei progetti.

7. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio su richiesta del responsabile del procedimento esprime parere ai fini del rilascio dell'atto di assenso di cui all'art. 79 comma 4 lettera d) della Legge

Regionale n°1/2005 per le opere e gli interventi che ricadono nelle zone A di cui al DM 1444/1968 o che interessano edifici e aree classificati come invariati strutturali dal Piano Strutturale.

8. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, con la presenza di almeno due dei membri nominati ai sensi dell'art. 89 della Legge Regionale n°1/2005, esprime pareri vincolanti per gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 6 - Funzionamento della Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio**

1. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio è convocata in via ordinaria dal Presidente quando ne ravvisi la necessità. Per la validità della seduta è necessaria la presenza di almeno tre componenti.

2. In caso di votazione, essa avviene in forma palese. Il parere si intende approvato quando riporti la maggioranza dei voti, non è ammessa l'astensione dal voto. In caso di parità il parere è contrario. Il Presidente non ha diritto di voto.

3. Il parere, dopo essere approvato e sottoscritto dal Presidente e dai membri presenti, è immediatamente consegnato al funzionario Responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti.

4. I verbali delle sedute sono riportati in apposito registro e dovranno contenere le motivazioni dei pareri, i voti e quanto richiesto dai singoli membri.

5. Le funzioni di segretario della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio sono svolte da un funzionario tecnico nominato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia.

#### **Art. 7 - Esame dei progetti**

1. L'esame dei progetti si svolge secondo l'ordine cronologico di trasmissione da parte dell'ufficio.

2. Il Presidente, in casi straordinari e motivati, può disporre che si prescindano dall'ordine cronologico per l'emissione del parere.

#### **Art. 8 - Incompatibilità, decadenza e sostituzione dei membri**

1. I membri della Commissione comunale architettonica per la qualità ed il paesaggio dovranno astenersi, per la durata del loro mandato, a firmare progetti edilizi e paesaggistici nell'ambito del territorio comunale di Poggio a Caiano.

2. Si considerano decaduti i componenti della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio che risultino assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, se regolarmente convocate. Il Sindaco provvederà ad una nuova nomina in caso di decadenza di uno o più componenti.

3. La nomina a membro della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, non potrà avvenire per più di due volte consecutive.

### **Titolo III – Disposizioni particolari**

#### **Art. 9 - Obbligo di manutenzione.**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte e le relative aree di pertinenza, in buona condizione di efficienza, di stabilità e decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni qualvolta se ne presenti la necessità. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fonti esterne visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi, alle tinteggiature, alle verniciature, alle docce, canali pluviali, ecc. e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. Il Sindaco, oltre a quanto specificato ai successivi [artt. 92](#) e [93](#), Titolo XIII, Requisiti igienici degli edifici, potrà intimare entro un congruo periodo il ripristino di quanto sopra; in difetto, dopo notifica il Comune potrà provvedere direttamente in merito addebitando le spese ai proprietari.



#### **Art. 10 - Aree inedificate ed edifici in disuso**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino. E' sempre ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per usi diversi da quello potabile.

2. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, le aree in edificate e gli immobili in disuso devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità; questi spazi devono essere opportunamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione; gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisoriale che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore. Dopo notifica il Comune potrà provvedere direttamente in merito addebitando le spese ai proprietari.

#### **Art. 11 - Edifici pericolanti.**

1. Quando un edificio, o una parte di esso minacci pericolo, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari. Il Sindaco, ricevuta notizia, che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico idoneo. Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso, che minaccia rovina assegnando un congruo termine.

#### **Art. 12 - Edifici crollati per eventi calamitosi**

1. La ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi derivanti da causa di forza maggiore è sempre ammissibile in qualsiasi zona del territorio comunale, anche in deroga alla destinazione di Regolamento Urbanistico.

2. In caso di richiesta di ricostruzione fedele presentata entro 5 anni dall'evento, si procede per intervento edilizio diretto ed il permesso di costruire viene rilasciato a titolo gratuito.

3. Decorso tale termine e comunque non oltre 15 anni dall'evento, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione fedele, il permesso di costruire viene rilasciato a titolo oneroso.

4. Oltre il termine di 15 anni l'area acquisisce la destinazione prevista dal Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 13 - Rinvenimento di opere di pregio**

1. Il rinvenimento di oggetti e/o elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, il quale è tenuto a far sorvegliare il luogo del ritrovamento e a darne comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.

#### **Art. 14 - Servitù pubbliche**

1. Ai fini dell'interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade private aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, orologi elettrici, avvistatori elettrici stradali e loro accessori, cassette, ecc., con le relative apparecchiature

di ancoraggio e sostegno, della pubblica illuminazione o di servizi telematici; inoltre numeri civici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici anche pubblicitari e quant'altro di pubblica utilità.

2. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a completo giudizio dei tecnici incaricati dell'Amministrazione, sentiti i proprietari degli edifici interessati.

3. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino in caso di danneggiamento o distruzione per fatti loro imputabili.

4. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino qualora durante la esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 15 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico.**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e dell'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità, occorrerà l'autorizzazione per:

a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbono sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;

b) creazione di sporgenza e balconi, siano aperti che chiusi;

c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;

d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;

e) pese pubbliche;

f) impianti per servizi pubblici di trasporto;

g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas, o simili.

2. Nel relativo atto di concessione, da rilasciare secondo le norme stabilite dalla Legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché la modalità e le prescrizioni che debbono essere osservate sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione. La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in nessun modo utilizzate. La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire. Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

3. Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico. In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero essere necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa. Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito dalla licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno dieci giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza stessa e di cui ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione. Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

#### **Art. 16 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali**

1. Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato e/o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal competente Ufficio comunale al momento del rilascio del permesso di costruire o di altro titolo ad intervenire in sede viaria; dovranno comunque essere osservate le norme a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
2. L'intervento è subordinato alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di ripristino, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino maggiorata del 40%, determinata sulla base del preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Perizia Giurata da parte del Progettista incaricato. Le spese di ripristino dovranno comprendere anche eventuali opere accessorie. La polizza fideiussoria potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto accertamento, da parte dell'ufficio competente, della regolare esecuzione delle opere, nonché dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste dall'Ufficio.
3. È salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposito canone per occupazione di suolo pubblico, di cui al precedente articolo.
4. L'eventuale richiesta di chiusura temporanea al passaggio di persone o animali nelle strade vicinali esistenti o riportate nella cartografia catastale, per la tutela dell'incolumità del cantiere edilizio deve essere motivato nel Piano di sicurezza del cantiere redatto ai sensi di legge. L'autorizzazione alla chiusura temporanea deve altresì prevedere un percorso alternativo realizzato a spese del richiedente, i tempi previsti per la chiusura della strada vicinale, il progetto comprensivo di stima della spesa occorrente per il ripristino ambientale del percorso alternativo.

#### **Art. 17 - Taglio degli alberi**

1. Il presente articolo riguarda le procedure da attuare per il taglio degli alberi che non sia ricompreso nel taglio dei boschi, così come definiti all'Art.2 del Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 5/9/2001 N° 44/R) secondo le disposizioni della L.R.39/2000 (Legge Forestale).
2. Il soggetto che intende abbattere alberature deve fare espressa richiesta al competente settore del Comune, nella quale riporta :
  - gli alberi da abbattere, individuati in apposita planimetria;
  - le motivazioni per le quali l'albero o gli alberi vengono rimossi;
  - la rappresentazione fotografica dell'albero o degli alberi da abbattere.
3. Nel caso che l'albero o gli alberi siano in zona di vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04, l'Ufficio provvede ad acquisire il nulla osta della Soprintendenza.
4. Entro 15 giorni dalla data di presentazione della richiesta al Protocollo del Comune, il responsabile del procedimento può chiedere integrazioni, nel qual caso si interrompono i termini.
5. Nel caso di richieste di abbattimento per alberi secchi, sradicati o troncati che siano ubicati in zona di vincolo paesaggistico, non è necessario il parere ambientale.
6. L'Ufficio comunale competente rilascia apposita autorizzazione al taglio degli alberi entro 90 giorni dalla presentazione della domanda o delle integrazioni.

#### **Art. 18 - Scavo di pozzi**

1. Il presente articolo riguarda la realizzazione di pozzi per attingimento di acqua ad uso domestico che non sia ricompreso negli interventi di cui all'art.78 comma 1 lettere c) e d) della L.R.01/2005.
2. Il soggetto che realizzare le opere di cui al comma 1 deve fare una comunicazione al Comune di Poggio a Caiano, Ufficio Tecnico, con la procedura della denuncia di inizio attività di cui alla L.R.01/2005, comprensiva di:
  - Relazione tecnica;
  - Planimetria catastale;
  - Estratto della Carta tecnica regionale con ubicazione dell'intervento;
  - Estratto del P.R.G. comunale con ubicazione dell'intervento;
  - Elaborati grafici di descrizione dello stato dei luoghi;
  - Rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi;
  - Eventuali nulla osta di competenti enti.

3. Nel caso che l'intervento sia ubicato in zona di vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 e comporti modifiche nell'aspetto dei luoghi, dovrà essere acquisita preventivamente l'Autorizzazione paesaggistica da parte dell'interessato.

4. Per gli interventi ubicati in area sottoposta a Vincolo idrogeologico il richiedente dovrà preventivamente presentare apposita Dichiarazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 100 comma 6 del Regolamento forestale della Toscana (D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R); entro 15 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione al Protocollo del Comune, il Responsabile del procedimento può chiedere integrazioni, nel qual caso si interrompono i termini.

#### **Art. 19 – Passi carrai**

1. L'accesso dei veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai la cui apertura sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione del Comune o di altro Ente gestore della strada. Gli accessi nelle strade extraurbane sono disciplinati dall'art. 45 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, gli accessi in ambito urbano sono disciplinati dall'art. 46 del medesimo Regolamento.

2. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale; ove la costruzione fronteggi più strade l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.

3. Per gli interventi su edifici preesistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile, in rapporto allo stato dei luoghi, al fine in ogni caso di prevenire pericoli al transito pedonale.

4. L'accesso diretto dalla strada non é consentito quando:

- lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio, autorimessa d' uso pubblico, negozio, laboratorio, deposito e simili e richiede perciò passi carrabili multipli;
- lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia.

5. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Amministrazione comunale, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:

- nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a mt. 6,00;
- la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non sia inferiore a m 10,00.
- la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m 1,00.

6. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. E' possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato. Non sono comunque ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

#### **Art. 20 - Numeri civici**

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere all'Amministrazione Comunale il numero civico.

2. Tale numerazione dovrà essere visibile da spazio pubblico e sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso. In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### **Art. 21 - Piscine ed altri impianti sportivi ad uso privato**

1. Nei limiti definiti dal Regolamento Urbanistico, possono essere realizzate piscine ad uso privato, attraverso Denuncia di Inizio Attività, contenente la dimostrazione delle modalità dell'approvvigionamento idrico, senza carico per l'acquedotto pubblico e previo l'ottenimento dell'Atto di assenso ai sensi dell'art.79 comma 4 lettera d della L.R.01/05.

2. La creazione di strutture sportive e ricreative fisse (piscine, campi da tennis, calcetto, ecc.) in proprietà private e non di uso pubblico, potrà avvenire nello spazio ancora libero dell'area di pertinenza dell'edificio ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dai confini di proprietà e di m. 5,00 dalle strade o spazi pubblici.

3. La realizzazione delle piscine, è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta, in particolare; è comunque esclusa in presenza di modifiche del profilo naturale del terreno superiore a m. 1,50.

4. I bordi pavimentati devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 50 ed il quarto non superiore a cm. 120. Per le pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto;
5. Per la vasca sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che ed il rivestimento interno dovrà essere di colore grigio perla o color sabbia se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere utilizzate nel caso di rivestimento ceramico, qualora siano adeguate al contesto dei luoghi.
6. L'impianto di illuminazione dell'area pavimentata e della vasca deve prevedere un sistema di riduzione dell'inquinamento luminoso, mentre non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici fuori terra, che potranno essere interrati e di nuovi volumi adibiti a spogliatoio, percorsi pedonali di accesso agli impianti, deposito o attività di ristoro. Non sono altresì ammesse coperture pressostatiche..
7. Nel caso la piscina o gli altri impianti sportivi vengano a trovarsi in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, dovranno essere schermata con piante specie arboree ed arbustive appropriate.

### Titolo IV – Requisiti di carattere tecnico generale

#### **Art. 22 – Estetica degli edifici.**

1. Tutte le fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed al luogo dove sorgono e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, tanto per le forme, quanto per i materiali, che nelle tinte.
2. La Commissione comunale per la qualità ed il paesaggio ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere forme e decori che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere una determinata immagine urbana, in particolare per le costruzioni prospicienti le più importanti vie o piazze.
3. Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco.
4. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovranno essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature; non potranno usarsi colori così contrastanti che turbino l'aspetto estetico dell'abitato e del paesaggio circostante e sono altresì vietate le tinteggiature parziali quando producono inopportuno contrasto nell'ambiente. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
5. Se un edificio è posseduto da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle facce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'unitarietà architettonica e non la proprietà.
6. Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, non dovranno essere esterne alle pareti se visibili da vie e spazi pubblici, ma dovranno essere invece incassate in apposita nicchia ricavata nella muratura, chiusa e rifinita. Inoltre tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua, ventilazione e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine, ecc., dovranno sboccare all'esterno superiormente alla copertura per una altezza idonea al loro funzionamento.

#### **Art. 23 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
4. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche così come definito dal presente R.E.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le specie arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e previste nel Regolamento edilizio, [Allegato L](#), Compensazione CO<sub>2</sub>.

#### **Art. 24 – Sporgenze entro e fuori terra e aggetti degli edifici**

1. Nelle nuove costruzioni, od in occasione di interventi sugli edifici esistenti, il suolo pubblico non dovrà essere occupato da vani interrati debordanti dal perimetro dell'edificio fuori terra, né da lucernari e griglie di aerazione, che andranno eventualmente ricavate sul piano di facciata degli edifici, mediante l'esecuzione di appositi cassonetti, con l'apertura verso l'esterno, da crearsi nell'ambito del solaio di copertura degli scantinati.
2. Sarà consentita, esclusivamente nell'ambito dei marciapiedi, anche se privati, ma di uso pubblico e previo parere degli uffici competenti in materia di igiene ambientale, l'installazione di manufatti interrati per la raccolta delle acque

di risulta degli edifici, sia a scopo igienico sanitario (pozzetti, fosse settiche, ecc.), che ai fini del risparmio idrico (bacini di accumulo per il recupero delle acque), purché coperti da idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.

3. Nel caso di edificio posto al filo strada, potranno eseguirsi aggetti di fabbricati, compreso tettoie e pensiline, ad altezza non inferiore a ml. 3,50, misurati fra suolo ed intradosso della sporgenza, solo in presenza di marciapiede fra edificio e carreggiata stradale. La proiezione sul marciapiede dell'aggetto, che non potrà comunque sporgere dall'edificio più di ml. 1,20, dovrà distare a più di 50 cm. dal cordonato stradale misurata in direzione dell'edificio. In mancanza di marciapiede, non sono ammissibili aggetti, sia in facciata che indipendenti, con sporgenza superiore a 80 cm. e con intradosso a meno di 4,50 ml. dal piano strada.

4. Sulle facciate dei fabbricati prospicienti vie e piazze pubbliche è vietato collocare ad un'altezza minore di ml. 3,00, dal suolo, bracci per insegne di negozi o per lanterne, impannate, persiane, imposte e simili apribili all'esterno. Può farsi eccezione, su parere della C.c.q.p., per le tende non fisse, ma di tipo avvolgibile, di cui al successivo [art.48](#), comma 3, le quali potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino, nella parte più bassa, una altezza inferiore a ml. 2,40 e soltanto quando siano collocate in strade provviste di marciapiede dal cui bordo esterno le tende stesse dovranno essere arretrate non meno di cm.50.

5. Le uscite di sicurezza potranno essere autorizzate anche con apertura delle ante direttamente su suolo pubblico ove risulti strettamente necessario in applicazione della normativa di sicurezza.

6. I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese docce, non potranno avere una sporgenza che superi i ml. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatte eccezioni per le gronde di tipo tradizionale alla fiorentina per le quali deciderà la C.c.q.p..

7. I lampioni e le lampade fisse nelle vie e piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a ml. 3,50 se contenute almeno entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede, a ml. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici potranno essere collocate a ml. 2,20.

8. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, le imposte e le eventuali inferriate, compresi entro la altezza di ml. 3,00 non potranno sporgere più di cm. 10, oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre all'altezza superiore potranno sporgere cm. 20. Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od in altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

9. Per gli interventi sugli edifici esistenti, ai fini del risparmio energetico e l'edilizia sostenibile, è consentita la realizzazione di facciate (coibentate, ventilate, ecc.) con una sporgenza massima di 10 cm.

10. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie, piazze o di quant'altro d'interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane opportunamente incassato.

## **Art. 25 - Conduiture, canne fumarie e comignoli**

1. Le canne fumarie e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno della sagoma dell'edificio o delle murature.

2. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile, detti elementi possono essere posizionati, purché foderati in muratura o lamiera intonacata e tinteggiata nello stesso colore del paramento, lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di cortili o chiostre. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati. Eventuali diverse soluzioni, adeguatamente motivate, sono sottoposte al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

3. I comignoli o i semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra di loro, collocati in modo ordinato sui piani di copertura nonché realizzati con materiali coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.

## **Art. 26 - Cavi e condutture di impianti tecnologici**

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono posti interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi in accordo con gli enti gestori dei servizi.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista; in particolare, i cavi elettrici devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Nel caso di interventi di rifacimento di strade o di realizzazione di opere infrastrutturali i cavi e le condutture devono essere interrati.

3. Le condutture di acqua, gas e simili debbono essere tinteggiate dello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato in armonia con i colori della facciata, oppure in lamiera di rame, e sono posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni.

4. La Commissione per la qualità ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti, con le modalità di cui al primo comma.

#### **Art. 27 - Terrazzi sulle coperture**

1. Sono ammesse terrazze in falda, per i tipi d'intervento previsti dal RU, esclusivamente sui fronti secondari e con le seguenti limitazioni:

- estensione massima non superiore a mq 8
- numero massimo non superiore a uno per ogni unità immobiliare
- altezza minima nel punto più basso m 1,20
- altezza massima nel punto più alto m 2,50
- larghezza non superiore al doppio della profondità

#### **Art. 28 - Contatori.**

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o di elementi architettonici o decorativi.

2. In particolare nei nuovi edifici ed in quelli esistenti i contatori debbono essere inseriti nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata. Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.

3. Qualora negli edifici di rilevante valore storico artistico e ambientale di cui all'allegato 1 del Regolamento Urbanistico le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o altro materiale indicato dal Comune.

#### **Art. 29 - Apparecchi di climatizzazione**

1. L'installazione di apparecchi di climatizzazione invernale od estiva (caldaie, motocondensanti e simili) posti all'esterno degli edifici non deve avvenire di norma sui fronti principali dell'edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzi, nicchie, ecc.), che consentano di ridurre l'impatto visivo.

2. All'interno delle zone "C1" (Centro storico) individuate dal RU, è vietata l'installazione esterna dei suddetti apparecchi sia sulle facciate che sui tetti. E' consentita l'installazione di condizionatori senza motore esterno, con la sola presa d'aria a parete con griglia esterna in rame, purché i fori per la presa e l'uscita dell'aria non alterino l'immagine della facciata.

3. Le installazioni presenti alla data di approvazione del presente regolamento dovranno essere opportunamente occultate tramite involucro in legno, rame o altro materiale idoneo. In casi eccezionali, per ubicazione e dimensioni, è ammessa la verniciatura degli apparecchi con colorazione da concordare con l'U.T.C. Entro un anno dall'approvazione del presente regolamento dovrà essere presentato un progetto di adeguamento.

#### **Art. 30 – Impianti tecnologici.**

1. Non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici sia tradizionali, che innovativi (pannelli solari termici, fotovoltaici, ecc.), all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici.

2. Tali impianti possono essere collocati:

- sulle coperture a falde inclinate degli edifici qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;



- sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
  - all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e possibilmente sfruttando elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzi, nicchie, ecc.), che consentano di ridurre l'impatto visivo;
  - su terrazze, balconi e logge purché adeguatamente schermati o posizionati a terra.
3. I pannelli solari termici e fotovoltaici devono essere collocati, salvo impedimenti tecnici, sulle coperture. Nei casi di copertura a falda devono essere integrati al piano inclinato della falda.
  4. All'interno delle zone "A" (Centro storico) individuate dal RU, è vietata l'installazione esterna dei suddetti impianti sia sulle facciate che sui tetti. E' consentita l'installazione di condizionatori senza motore esterno, con la sola presa d'aria a parete con griglia esterna in rame, purché i fori per la presa e l'uscita dell'aria non alterino l'immagine della facciata.
  5. Eventuali progetti innovativi che prevedano soluzioni integrate sotto gli aspetti architettonici, tecnologici ed impiantistici, nonché i progetti per l'installazione di impianti in deroga alle norme del presente articolo relative alla collocazione sono sottoposti alla valutazione della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

### **Art. 31 - Antenne**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a recupero, sia attraverso opere di ristrutturazione, che opere di manutenzione straordinaria o ordinaria estese all'intera copertura, nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi, con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela del decoro urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
3. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

### **Art. 32 - Antenne per la telefonia mobile**

1. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.
2. L'intervento dovrà tener conto di quanto disposto dal Piano delle Aree Sensibili approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 11/06/2002.

### **Art. 33- Recinzioni e muri di cinta**

1. Fermo restando quanto disciplinato dal RU, in ambito urbano si potranno prevedere recinzioni del tipo:
  - cancellate e balaustre in ferro o legno;
  - muretti in laterizio o pietra naturale;

- rete a maglia sciolta, se schermata con siepe;

- siepi.

2. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml 2,00. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza previste dalle vigenti leggi. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a ml. 0,80.

3. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.

4. Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.

5. I muri di cinta non potranno avere altezza superiore a ml. 2,00 e, salvo finiture a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà la Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### **Art. 34 - Sistemazione dei terreni acclivi e opere di sostegno**

1. I terreni naturali o di riporto non edificati devono essere sistemati in modo da garantire la stabilità dei pendii, con scarpate di adeguata pendenza e, ove necessario, idonee opere di sostegno.

2. Nelle parti visibili da vie o spazi pubblici, le opere di sostegno devono essere convenientemente rifinite, rivestite e/o intonacate e tinteggiate di colore idoneo, in modo da armonizzarsi con l'edificio e con l'ambiente circostante. Per le opere di sostegno di grandi dimensioni si dovranno prevedere strutture a profilo variabile alternate con inserti vegetali, contrafforti, gradoni e/o riseghe separate da fioriere e terrapieni.

#### **Art. 35 - Pavimentazioni stradali**

1. Gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, approvati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

4. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali

5. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:

- prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

- prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);

- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;

- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

6. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

7. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, come nei casi di riqualificazione delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con individui arborei ed arbustivi di medio fusto.

### **Art. 36 - Marciapiedi**

1. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 10 - 15 cm. rispetto al piano stradale o comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.
2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo (cordonato) ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 2 cm.
3. I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti devono essere preferibilmente realizzati con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle reti tecnologiche sottostanti.
4. Per i marciapiedi rialzati il bordo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale, in c.l.s. granigliato o liscio, colorato e non.
5. Nel Centro Storico le pavimentazioni dei marciapiedi devono essere realizzate sulla base di progetti approvati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

### **Art. 37 - Sagrati e aree speciali**

1. I sagrati delle chiese, che allo stato attuale presentano una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.
2. Gli interventi su aree speciali (piazze, slarghi, ecc.) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione che dovranno essere sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
3. I progetti di sistemazione di piazze, larghi e strade pedonalizzate a prevalente destinazione commerciale dovranno presentare di norma superfici piane prive di camminamenti rialzati.

### **Art. 38 – Parcheggi e rampe**

1. Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.
2. I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
  - gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
  - quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.
3. Le dimensioni minime di un posto auto scoperto sono stabilite in:
  - ml.2,00 x 5,00 nel caso di parcheggi longitudinali alla carreggiata (in linea);
  - ml.2,40 x 4,80 nel caso di parcheggi perpendicolari alla carreggiata (a pettine);
  - ml.2,30 x 4,50 con parcheggi inclinato di 45° rispetto alla carreggiata (lisca di pesce).
4. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, purché la superficie considerata consenta la realizzazione di almeno un posto auto ogni 25 mq. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
5. Le aree sistemate a parcheggi a raso devono, salvo casi particolari, essere poste almeno a 150 cm. di distanza dalle finestre frontistanti 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.
6. Nella progettazione e nella realizzazione dei parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del sottostante terreno con l'uso di pavimentazioni drenanti.

7. Le rampe di accesso alle autorimesse pubbliche, private e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:
- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
  - l'inizio del tratto in pendenza deve essere arretrato rispetto allo spazio pubblico (linea di retro-marciapiede) di almeno 3.00 ml.

#### **Art. 39 - Piste ciclabili e aree di servizio**

1. Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della Strada e nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
2. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti della città per dare luogo ad un vero e proprio sistema di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.
3. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
4. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.

#### **Art. 40 - Caratteristiche delle piste ciclabile**

1. Le piste ciclabili debbono avere una larghezza minima di m. 2,50 se a doppio senso di marcia o di m. 1,50 e debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate. La sezione minima maggiorata di 20 cm. per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m. 2,30.
2. Il percorso ciclabile deve essere separati dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di un diversa pigmentazione. Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.
3. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano. Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

#### **Art. 41 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 139 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 1/05, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati, la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo; eventuali grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
4. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

## Titolo V – Barriere architettoniche

### **Art. 42 - Campo di applicazione**

1. Gli interventi di trasformazione del territorio e sul patrimonio edilizio esistente, con esclusione delle sole manutenzioni, relativi sia ad edifici pubblici che privati, compreso gli spazi di pertinenza, i parcheggi, i percorsi, gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche in modo da permettere la completa mobilità alle persone temporaneamente o permanentemente in condizioni limitate di movimento. Sono pertanto da considerare barriere architettoniche:

- gli ostacoli concreti, in particolare edilizi, che limitano la mobilità sia all'interno che all'esterno degli edifici pubblici e privati;
- gli ostacoli che limitano o impediscono la mobilità nei luoghi aperti quali marciapiedi, scalinate, attraversamenti, accessi;
- gli ostacoli costituiti dall'ubicazione, che costringono a compiere lunghi percorsi a piedi casa-luogo di lavoro, casa-studio, ecc.;
- gli ostacoli alla corretta percezione dell'ubicazione e della localizzazione degli edifici pubblici o di uso pubblico.

2. Per gli interventi relativi ad attività ricettive quali affittacamere e bed & breakfast valgono le disposizioni relative alla civile abitazione.

### **Art. 43 - Normativa di riferimento**

1. Per la progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi di cui all'[art.42](#) del presente titolo devono essere osservate le prescrizioni della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare:

LEGGE 9 gennaio 1989, n. 13

DM 14 giugno 1989, n. 236

L. R. 9 settembre 1991, n. 47 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche" e s.m.i.

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".

DPR 24 luglio 1996, n. 503.

## Titolo VI – Spazi e attrezzature per la pubblicità e l'esposizione commerciale

### **Art. 44 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità**

1. La segnaletica stradale nei tipi e dimensioni previsti dal Codice della Strada è apposta con particolare attenzione all'efficacia del messaggio ed al rispetto dei luoghi; di norma non è apposta su edifici di importanza storica ed è in ogni caso evitato l'affollamento dei messaggi visivi ed il caos visuale.

2. Le insegne e la segnaletica da apporre su strade e spazi pubblici o aperti al pubblico o comunque da questi visibili, nonché di vetrine di botteghe e/o inferriate sono sottoposti al parere della C.c.q.p..

3. Nella segnaletica e nelle indicazioni di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di luoghi produttivi, di esercizi alberghieri è vietato alterare anche in minima parte la toponomastica storica; è vietato apporre diciture in lingue straniere, se la lingua italiana esprime chiaramente l'attività o la funzione svolta.

4. L'insegne possono essere luminose o illuminate per riflessione dall'alto verso il basso e non viceversa; le caratteristiche dell'apparecchio illuminante devono comunque escludere l'emissione verso l'alto.

5. Le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche dalle parti interne.

6. In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo, lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

#### **Art. 45 - Insegne e pubblicità d'esercizio**

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, dotati di aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi di uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relative all'attività esercitata, da applicare nel vano delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse; è ammessa l'installazione anche in corrispondenza dei piani superiori, nel caso di edifici interamente destinati allo svolgimento delle attività pubblicizzate.
2. Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere compatibili con l'ambiente circostante e il prospetto dell'edificio e non ne debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici, possono essere per questo di tipo frontale o a bandiera, devono contenere unicamente l'individuazione della attività e/o della ditta, la qualità dell'esercizio cui sono riferite, nonché un proprio contrassegno, logo o emblema stilizzato.
3. Le insegne formate da pannelli o cassonetti devono essere contenute all'interno del vano vetrina ed avere altezza non superiore a cm. 50. Sono ammessi pannelli di dimensioni maggiori interni al serramento; in caso di vani-vetrina ad arco, i pannelli dovranno ricalcare l'andamento curvilineo del vano.
4. Le insegne a bandiera, ammissibili solo quando non rechino alcun disturbo alla viabilità, siano compatibili con il contesto, non creino caos visuale e non alterino il diritto di veduta dei vicini, non possono sporgere più di cm. 80 dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a m. 2,20 dai marciapiedi o dalle strade pedonali, e a m. 5,00 dalle altre strade o superfici destinate al transito degli autoveicoli.
5. Eventuali progetti in deroga, adeguatamente motivati e documentati, dovranno essere sottoposte al previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
6. Per complessi edilizi di notevole dimensione ed importanza, i progetti di costruzione di nuovi edifici nei quali sia previsto l'insediamento delle attività di cui al primo comma, debbono prevedere un apposito piano delle insegne riguardante l'intero complesso, al quale si dovrà fare riferimento nel corso dell'insediamento delle specifiche attività produttive.

#### **Art. 46 - Targhe per uffici e sedi sociali**

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.
3. Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm. 35 di larghezza e cm. 100 di altezza.

#### **Art. 47 - Segnalazione di servizi pubblici**

1. Non sono soggette al presente regolamento le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi pubblici e realizzate in conformità alle disposizioni proprie di ciascuna amministrazione competente.

#### **Art. 48 - Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione**

1. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in aggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa.
2. Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto dell'[art.15](#) – Sporgenze entro e fuori terra e aggetti degli edifici. Esse dovranno inoltre essere di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.
3. Le tende di tipo avvolgibile, potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa, un'altezza inferiore a m. 2,40 e soltanto quando siano collocate in strade larghe non meno di metri sette e provviste di marciapiede dal cui bordo esterno le tende stesse non dovranno sporgere in misura inferiore a cm. 50 in direzione del fabbricato.

#### **Art. 49 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature**

1. Può essere autorizzata ai gestori di bar, ristoranti, e pubblici esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico prospicienti o nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, per consentire la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle stesse aree con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate.

2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedirne la luce o l'apertura.

3. L'autorizzazione all'installazione temporanea degli arredi e delle attrezzature è revocabile per cessazione attività, cambio di proprietà, di destinazione d'uso o sopraggiunte necessità relative all'uso pubblico del suolo, anche su sola richiesta dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 50 - Installazione di arredi e attrezzature su suolo privato**

1. Per le attività di pubblico esercizio, di cui al precedente [art.48](#), può essere concessa l'installazione, fissa, stagionale o temporanea, su suolo privato, di arredi e attrezzature mobili, secondo quanto stabilito dal successivo punto 3.

2. Le strutture e gli arredi installati su suolo privato, non concorrono a formare la superficie coperta ed il volume del lotto e comunque non costituiscono titolo per l'acquisizione di indici di natura urbanistico edilizia. Nell'Atto autorizzativo sono per questo definiti i termini di validità dello stesso. L'autorizzazione è trasferibile ad altri soggetti aventi titolo, i quali devono comunicare all'ufficio tecnico entro 90 giorni dal passaggio di proprietà o cessione dell'attività, il subentro.

3. Carattere della installazione

*Installazione fissa:* si possono installare in modo fisso le tende e le pedane, per i quali elementi non è prevista la rimozione, se non per sostituzione o per iniziativa del concessionario, ad eccezione di quelle che non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite o quando vengano a nuocere al pubblico transito. In tali casi devono essere rimosse entro 10 giorni dalla necessaria notifica di rimozione.

*Installazione stagionale:* è consentita l'installazione stagionale di tensostrutture e simili, gazebo, verande e chioschi; per tali strutture è ammissibile l'inserimento di paramenti chiudibili anche rigidi, purché nel rispetto della normativa di cui al Titolo \_\_ Requisiti igienico sanitari. Le suddette strutture si intendono stagionali in quanto sono installate per periodi continuativi non superiori a 180 giorni e successivamente rimosse, in tutte le parti laterali, con eccezione degli elementi portanti, per essere eventualmente reinstallate l'anno successivo; in nessun caso le strutture stagionali devono superare per dimensioni, il doppio della superficie di esercizio, ovvero al massimo 120 mq. complessivi, per un'altezza massima in gronda di ml. 3,5 ed al colmo ml. 5. Le pavimentazioni da inserirsi non devono comunque ridurre la permeabilità delle aree sotto i limiti consentiti.

*Installazione temporanea:* si intendono installati in modo temporaneo tutti gli elementi strutturali utilizzati in manifestazioni, per un periodo non superiore a 30 giorni continuativi.

4. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio valuta la congruità di quanto proposto dal richiedente, in relazione alla dimensione, alla foggia ed all'ambiente nel quale sarà inserita la struttura, con particolare riferimento alla qualità dei materiali utilizzati.

### Titolo VII – Contenuti generali delle norme igienico sanitarie

#### **Art. 51 - Principale normativa di riferimento**

1. Ai fini dell'applicazione del presente Titolo del regolamento edilizio si fa riferimento alle seguenti normative:

- Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i.
- D.M. 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dell'abitazione".
- D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro" e s.m.i.
- D. Lgls 626/94 "Attuazione di direttive CEE, riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro" e s.m.i.

#### **Art. 52 - Campo di applicazione**

1. Le nuove edificazioni, le sostituzioni edilizie, le ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio, i cambi di destinazione d'uso e i le modifiche al numero delle unità immobiliari devono rispondere ai requisiti igienico - funzionali regolati dalle norme del presente Titolo.
2. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme del presente Titolo si applicano solo per la parte interessata all'intervento.

#### **Art. 53 - Deroghe**

1. Sono ammessi, previa valutazione di merito, interventi edilizi sui fabbricati esistenti, con l'esclusione degli interventi di frazionamento e di cambio di destinazione d'uso, anche in deroga alle norme del presente Titolo, quando non risulti un peggioramento dei requisiti igienico sanitari, sia in riferimento ai singoli locali che per l'intera unità immobiliare e comunque, salvo che dagli stessi interventi non ne derivi un significativo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti di rilevante valore architettonico, storico, tipologico, o ambientale, le disposizioni del presente articolo possono non trovare applicazione solo qualora siano dimostrati comunque miglioramenti igienico - sanitari e l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte nel presente Titolo, in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecniche preesistenti.

#### **Art. 54 - Casi particolari**

1. Qualora ritenuto necessario dall'Azienda U.S.L., in relazione a specifici rischi per i luoghi di lavoro, potranno essere richieste particolari soluzioni non previste dal presente Titolo.
2. Sono fatte salve dal presente Titolo norme specifiche, tra cui quelle riguardanti l'Igiene e la Sicurezza del Lavoro. Pertanto gli edifici ed i locali costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette normative, mentre le prescrizioni del presente Titolo si applicano solo nel caso non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve ritenersi prevalente.
3. Gli edifici ed i locali costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle previste nel presente regolamento, ma per i quali non vigano normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni regolate dal presente Titolo. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività



regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

#### **Art. 55 - Verifica della conformità dei progetti**

1. Al fine dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi la conformità dei progetti alle norme igienico-sanitarie potrà risultare da un'autocertificazione del progettista, nei casi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigenti. Resta ferma la necessità del parere dell'Azienda U.S.L. in caso di deroga, motivata, alle norme igienico-sanitarie ed in caso la verifica in ordine a tale conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali. Resta ferma la necessità di autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art.2 della L.283/1962 nei casi previsti dalla normativa vigente.

2. La verifica di conformità può essere richiesta dal Comune, all'Azienda USL, in qualsiasi momento dell'iter procedurale dei titoli edilizi abilitativi, sia in base ad un controllo a campione delle dichiarazioni tecniche (autocertificazione) di cui sopra, sia su specifici progetti il cui esame faccia emergere aspetti problematici.

#### **Art. 56 - Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione del presente Titolo delle norme del regolamento edilizio si fa riferimento alle seguenti definizioni:

##### **ALTEZZA**

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza (media ponderata).

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento funzionale.

##### **SUPERFICI**

Al fine della verifica delle superfici dovrà essere considerata la superficie utile, al netto di tutte le murature.

##### **REQUISITI DIMENSIONALI E TOLLERANZE**

Ai fini del requisito di abitabilità-agibilità, nelle misure prescritte dalle presenti norme igienico-funzionali si considera una tolleranza massima del 2%.

##### **INTERRATO**

Un locale si definisce interrato quando il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura risulta sotto o al pari del piano di campagna.

##### **SEMINTERRATO**

Un locale si definisce seminterrato quando il piano di campagna risulta ad una quota compresa tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura.

##### **SOPPALCO**

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale praticabile ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

#### **Art. 57 - Requisiti generali**

##### **1. CONDIZIONI E SALUBRITÀ DEL TERRENO**

Negli interventi di recupero, di riconversione o nuova edificazione, su terreni precedentemente adibiti a discariche, depositi, sedi di attività produttive potenzialmente inquinanti, od altro che abbia potuto contaminare il suolo, dovrà essere presentato un apposito Piano di Investigazione in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio, è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio; in ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

##### **2. INTERCAPEDINI E VESPAI**

Gli edifici privi di locali interrati o seminterrati, devono essere isolati dal suolo mediante intercapedine o vespaio di altezza non inferiore a cm. 50, oppure con una soluzione tecnica con la quale è dimostrato il raggiungimento di identico o migliore obiettivo igienico; il vespaio, o l'intercapedine, dovrà essere aerato con aperture di aerazione uniformemente distribuite, protette tramite griglie di transito libere in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

##### **3. MARCIAPIEDE E SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA**

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a

cm. 90 o comunque, in ogni caso, dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo, in modo da garantire un'adeguata protezione delle mura dall'umidità.

#### 4. MATERIALI

I materiali da costruzione dovranno essere sani e tali da non indurre l'inquinamento interno dei locali e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Nella costruzione dei muri non si devono usare materiali provenienti da vecchie costruzioni che siano salnitri o inquinati ovvero materiali troppo igroscopici.

#### 5. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ, UMIDITÀ, CONDENSA

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità derivante da agenti atmosferici.

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti. Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

#### 6. MISURE CONTRO L'INTRUSIONE NEGLI EDIFICI DI ANIMALI.

In tutti gli edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie e reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aeree sottostanti i solai. Nei sottotetti non abitabili, le finestre e tutte le aperture di aerazione vanno rese impenetrabili con griglie o reti.

Nel caso in cui l'aerazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

#### 7. CORTILI

L'area dei cortili deve essere superiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati dal pavimento del piano terreno alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali o della gronda.

L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta.

Il lato minimo dei cortili e la distanza, misurata ortogonalmente, da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto deve essere di almeno m. 6,00.

Le rientranze nei perimetri nei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.

Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, a tutti gli effetti, rispondere alla norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile, è consentita una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare civili abitazioni è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità e di disturbo.

L'ampiezza dei cortili chiusi da tutti i lati da fabbricati deve essere di almeno 1/4 della superficie dei muri che li delimitano, con un minimo di 48 mq.

#### 8. CHIOSTRINE

É permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai servizi ed agli angoli cottura.

Si intende per chiostrina uno spazio a cielo aperto delimitato su tutti i lati da costruzioni (compresi i muri isolati) di altezza non inferiore a tre metri.

La superficie minima delle chiostrine dovrà essere di 16,00 mq. con un lato non inferiore a m. 4,00.

In ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che la recingono.

Le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri. Non vi possono sfociare condotti di aerazione e/o espulsione di aria viziata, né l'aria calda proveniente dagli impianti di condizionamento.

#### 9. ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Si rimanda alla normativa tecnica di riferimento

#### 10. CONTROSOFFITTI

Sono consentite controsoffittature di arredo fino al raggiungimento di altezze non inferiori a m. 2,40, che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali; è da intendersi che il calcolo delle superfici abitabili è fatto sulla parte ad altezza regolamentare.

#### 11. VOLUMI TECNICI

Per le caratteristiche di centrali termiche, salette macchinari e simili si rimanda alle normative specifiche.

#### 12. RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Rappresenta il rapporto tra la superficie netta dell'apertura aerante e/o illuminante e la superficie del locale su cui si apre. Ai fini del corretto rapporto dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

### **Titolo VIII – Edifici residenziali**

#### **Art. 58 - Classificazione dei locali**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali delle unità edilizie residenziali si distinguono in:

Locali abitativi principali adibiti a funzioni abitative, che comportino la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

Locali abitativi secondari adibiti a funzioni abitative, che non comportino la permanenza continuativa di persone, bensì limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, quali: servizi igienici, taverne, mansarde, lavanderie, stenditoi, corridoi e disimpegni, ripostigli, dispense, cabine armadio, guardaroba, spogliatoi, vani scala, rimesse auto ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

Locali non abitabili, nei quali non è prevista la permanenza di persone, che non rispondono alle prescrizioni del presente Titolo per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte sottotetto con altezze inferiori a 2,40 m. e locali sottoscala e interrati con altezze inferiori a 2,40 ml..

#### **Art. 59 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali abitabili posti al piano terreno, dovranno avere il piano del pavimento ad una quota maggiore di cm. 30 dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente o di cm. 15 nel caso di locali con sottostanti vani interrati. Al fine di eliminare le barriere architettoniche, il marciapiede, dotato di scannafosso, potrà essere collocato alla minima quota accessibile.

2. Nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati locali abitativi principali.

3. Le taverne sono ammesse nei locali seminterrati a condizione che ricevano aria e luce diretta e immediata con finestre attestate su pertinenze esclusive, abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile, abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati, abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

#### **Art. 60 - Altezze**

##### 1. Locali abitativi principali

Per i locali a copertura piana, l'altezza minima interna utile dei locali di m. 2,70.

Per i locali a copertura non piana l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo in gronda di m. 2.20

##### 2. Locali abitativi secondari

Per i locali a copertura piana, l'altezza minima interna utile dei locali di m. 2,40.

Per i locali a copertura non piana l'altezza media deve essere di m. 2,40 con minimo in gronda di m. 1,80.

#### **Art. 61 - Superfici e requisiti dimensionali**

1. Locali abitativi principali: ogni locale dovrà avere una superficie utile di almeno 9 mq. Le camere da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di 14,00 mq. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq. di superficie utile.

2. Il lato minore delle camere da letto per una persona non può essere inferiore a ml. 2,40, per i soggiorni e le

camere da letto per due persone non può essere inferiore a ml. 3,00.

3. Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina. Sono consentiti cucinotti (locali per la cottura dei cibi), di superficie inferiore a 9,00 mq. (comunque maggiore di 6 mq.), purché aerati con finestra non inferiore a 1,00 mq. In alternativa sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq. ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq., in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

## **Art. 62 - Aero-Illuminazione naturale**

1. I locali abitabili devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari e devono altresì essere uniformemente distribuite in modo da assicurarne un'omogenea illuminazione.

2. Nelle nuove costruzioni, nei frazionamenti e nei cambi di destinazione delle unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che prevedano il raggiungimento di un'adeguata ventilazione. In particolare:

gli alloggi fino a 70 mq. di superficie utile netta dovranno garantire almeno la ventilazione trasversale;

gli alloggi oltre 70 mq. dovranno garantire la ventilazione contrapposta.

3. La superficie finestrata utile aero – illuminante non deve essere inferiore a:

per i locali abitativi principali 1/8 della superficie utile; le singole finestre devono avere superficie utile non inferiore ad 1 mq;

per i locali abitativi secondari 1/12, con un minimo di 1 mq e salvo quanto di seguito disposto:

per le rimesse auto 1/30 della superficie del pavimento, raggiungibile anche tramite griglia sulla porta se apribile su di un locale aerato naturalmente, fatte salve le specifiche normative antincendio;

per bagni e lavanderie minimo 0,60 mq. della superficie del pavimento;

per i locali cantina, i ripostigli e simili, minimo 0,50 mq. della superficie del pavimento, anche tramite scannafosso o bocche di lupo; quando non superano gli 8 mq. possono essere aerati tramite griglia sulla porta di comunicazione con un locale aerato;

le cabine armadio, i guardaroba, gli spogliatoi, i ripostigli e simili, inferiori a 8 mq., i vani scala colleganti non più di due piani ed i disimpegni inferiori a 12 mq., non necessitano di aero-illuminazione naturale;

ripostigli e locali simili inferiori a 8 mq., privi di finestre, se ubicati in locali interrati o seminterrati, devono avere un'apertura permanente sulla porta e comunicare direttamente con locali aerati naturalmente;

vani scala che collegano più di due piani, compreso il piano terreno, devono essere arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie libera non inferiore a mq. 1,00 e comunque tali da garantire un'adeguata aero-illuminazione naturale a tutti i piani, ovvero con lucernario dall'alto, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,50 per ogni piano servito, compreso quello terreno, sempre che la luce libera tra le rampe sia di ampiezza tale da consentire la diffusione della luce a tutti i piani; gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

2. Le superfici finestrate, escluse quelle dei locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento, parziale o totale.

3. Le finestre a tetto possono essere previste esclusivamente ad integrazione di aperture verticali che permettano la vista verso l'esterno, e possono raggiungere al massimo il 40% della superficie del rapporto aero-illuminante totale dell'intero alloggio.

4. Possono essere considerate nel calcolo del rapporto aero-illuminante anche le aperture utilizzate come porte di ingresso, se permettono o contribuiscono ad un regolare rapporto aero-illuminante. Tali porte non possono aprirsi direttamente sulla via o marciapiede pubblico. Se utilizzate come esclusiva superficie aero-illuminante, devono presentare una porzione apribile per almeno il 50% indipendentemente dall'apertura totale della porta.

5. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera, siano essi per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, caminetti a legna, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa tecnica e nelle norme UNI-CIG vigenti. L'afflusso di aria deve essere realizzato con aperture permanenti di ventilazione, idonee all'ingresso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione e rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative di legge vigenti.

### **Art. 63 - Aerazione artificiale**

1. Nelle abitazioni non è consentito il ricorso all'aerazione artificiale, ad esclusione dei bagni che non rispondono ai parametri di aero-illuminazione naturale e per i quali deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato. I terminali di estrazione dovranno essere ubicati possibilmente sulla copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non recare disturbi igienico - sanitari.

### **Art. 64 - Altri requisiti**

#### **CUCINE**

Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq. ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq.; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,40. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura; devono inoltre avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

#### **SERVIZI IGIENICI**

In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un locale adibito a servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. I servizi igienici nelle unità abitative non possono avere accesso dai locali di abitazione se non attraverso disimpegni; nel caso di unità edilizia con più servizi igienici, è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi abbia accesso da disimpegno.

Nei servizi il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile, le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m 2,00. Le superfici aero-illuminanti devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio. Tutti i tubi di scarico devono essere forniti di sifone idraulico per evitare esalazioni moleste. Laddove non c'è possibilità di allaccio a gravità si può adottare un sistema di tipo in pressione, esclusi i casi di servizi igienici unici.

#### **SOPPALCO**

La realizzazione di soppalchi in locali abitativi principali aventi le caratteristiche previste dal presente Regolamento (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa se:

la superficie del soppalco è minore o uguale al 35% della superficie di tutto il locale;

la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento

i soppalchi hanno altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a m. 2,40 e sono dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00;

lo spazio sottostante i soppalchi ha un'altezza minima di m 2,40;

le strutture portanti sono adeguate al carico che devono sostenere in relazione all'uso previsto.

## **Titolo IX – Edifici produttivi**

### **Art. 65 - Classificazione dei locali**

1. Negli edifici in cui sono previste attività lavorative comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci, in funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Titolo, i locali si distinguono in:

Laboratori adibiti ad attività lavorative, con permanenza continua di addetti (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, produttiva e servizi);

Uffici di tipo amministrativo e direzionale e sale riunioni;

Locali accessori (infermeria aziendale, sale di attesa, mense, locali di riposo, sale esposizione, sale campionario e assimilati);

Locali di servizio (spogliatoi, servizi igienici, w.c., docce, disimpegni, corridoi);

Archivi e magazzini adibiti a deposito di merci e materiali vari, con permanenza di addetti discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata;

Archivi, magazzini e depositi adibiti a deposito di merci e materiali vari, senza permanenza di addetti.

#### **Art. 66 - Posizione dei locali produttivi rispetto al terreno**

1. Per tutti gli edifici produttivi il piano del pavimento, isolato dal terreno mediante vespaio aerato, dovrà essere a quota più alta rispetto al marciapiede esterno.
2. Nei casi in cui si interviene sul patrimonio edilizio esistente, quando il piano di calpestio è inferiore al piano di campagna circostante e nell'impossibilità di realizzare quanto sopra prescritto, possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, opportunamente relazionate, che raggiungono lo stesso obiettivo igienico sanitario riguardante l'isolamento dal suolo e la difesa degli accessi dalle acque meteoriche mediante opportune pendenze dei piani circostanti e la collocazione di griglie di raccolta poste in prossimità delle aperture.
3. Salvo deroghe previste da specifiche normative, nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati laboratori, archivi e magazzini con permanenza anche discontinua di addetti, uffici ed altri locali accessori; possono invece essere ubicati magazzini e depositi senza permanenza di addetti e servizi igienici.
4. Eccezionalmente, nei locali seminterrati in cui il dislivello medio tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a ml. 1,20, possono essere previste attività produttive, previo parere dell'azienda USL, che valuterà rispetto della normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro e prescriverà le necessarie condizioni tra le quali:  
altezza, illuminazione ed aerazione naturali;  
pavimento rialzato dal suolo mediante un vespaio ventilato;  
pareti delimitanti esterne libere dal terreno circostante su almeno due lati dell'edificio;  
pareti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile la cui profondità sia di almeno m. 0,20 al di sotto del pavimento dell'interrato stesso;  
protezioni dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura risultanti da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici.

#### **Art. 67 - Altezze**

1. Si devono osservare le seguenti altezze:

Laboratori, Archivi e magazzini con permanenza di addetti

L'altezza media deve essere non inferiore a ml. 3.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno ml. 2,20.

Uffici ed altri Locali accessori come definiti dal presente Titolo

L'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno ml. 2,20 .

Locali di servizio e Magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti

L'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima non deve essere inferiore ml. 2 .

2. Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'azienda USL può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente.

#### **Art. 68 - Superfici e requisiti dimensionali**

1- Premesso che l'art. 33, comma 3, del D. Lgs. 626/94, prescrive che ad ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente siano assicurati almeno mq. 2 di superficie utile ed una cubatura di mc. 10 (questo per le aziende con più di 5 addetti e comunque per quelle in cui le lavorazioni, che in esse si svolgono, siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati) e fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni dell'Azienda U.S.L., si prescrivono i seguenti minimi:

laboratori, archivi e magazzini con permanenza di addetti, uffici ed altri locali accessori: superficie utile minima di tutti i locali di 9,00 mq. con larghezza minima di ml. 2,00

uffici e assimilati: 5 mq. per addetto con una superficie minima di 9 mq.;

infermeria aziendale: superficie minima di 9 mq.;

refettori/mense: 1,00 mq. per utilizzatore per turno previsto, con una superficie minima di 9,00 mq. fino a 3 utilizzatori;

locali di riposo, spogliatoi: 1,20 mq. per addetto, con una superficie minima di 6,00 mq. Nel caso vengano

effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di 1,50 mq., devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;  
vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, di ml. (1,00x1,50), ogni vano dovrà contenere una sola doccia;  
w.c.: 1,50 mq. con lato minimo di ml. 1,00; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del w.c. può essere ridotta fino a 1,20 mq., sempre con lato minimo di ml.1,00;  
disimpegni per servizi: devono avere una superficie minima di 1,00 mq., se con lavabo devono avere una superficie minima di 1,50 mq.

2. Inoltre:

i locali w.c. non possono avere accesso da locali destinati ad attività lavorativa, compresi archivi e magazzini con permanenza di addetti, locali destinati alla conservazione di alimenti, uffici ed altri locali accessori, se non attraverso disimpegno;  
i locali doccia devono essere distinti dai locali w.c. e devono comunicare direttamente, o tramite disimpegno specifico, con i locali spogliatoio;  
i locali accessori e di servizio dovranno essere convenientemente strutturati onde evitare l'esposizione a fattori di rischio connessi con le attività esercitate nei locali in cui si svolgono le attività produttive.

### **Art. 69 - Illuminazione naturale**

1. I locali destinati a laboratori, archivi, depositi e magazzini con permanenza di addetti devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;

1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 100 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 0,30 mq. per i locali adibiti a depositi, archivi senza presenza di addetti, servizi igienici, spogliatoi e docce.

2. Come parametro di riferimento si stabilisce che :

il 50% della superficie illuminante dovuta sia collocata a parete se la restante parte è costituita da lucernari;

il 25% della superficie illuminante dovuta sia collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

3. Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da 0,80 mq.

4. Le superfici illuminanti sopra descritte si intendono riferite al vetro trasparente incolore. Per materiali diversi devono essere assunti coefficienti di trasmissione della luce riduttivi debitamente documentati, così da adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.

5. In casi particolari, sulla base di specifiche esigenze tecniche, ovvero di un uso saltuario risultante dalla destinazione d'uso del locale, possono essere ammessi parametri diversi di illuminazione naturale diretta. In tal caso l'idoneità del locale sarà esclusivamente limitata all'attività lavorativa dichiarata.

6. In alcuni ambienti, come i box vetrati, interni ai laboratori produttivi ed adibiti a ufficio temporaneo o di controllo, a seguito di parere dell'Azienda USL, l'illuminazione naturale potrà essere anche indiretta, a condizione che:

- nei locali non sia prevista la permanenza di addetti;

- le pareti siano ampiamente vetrate al di sopra di quota ml. 0,80 e si affaccino su di un più ampio locale, che abbia i requisiti illuminanti previsti;

- le pareti vetrate siano poste in corrispondenza di finestre attestare sull'esterno in modo che il locale possa essere adeguatamente illuminato in ogni sua parte;

- sia previsto un impianto di aerazione artificiale che preveda l'immissione/estrazione d'aria conforme alla normativa tecnica.

7. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, devono essere tali da evitare un soleggiamento eccessivo dei luoghi di lavoro, tenendo conto del tipo di attività e della natura del luogo di lavoro e nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

### **Art. 70 - Aerazione naturale**

1. Tutti i locali destinati a laboratori, archivi e magazzini con permanenza di addetti devono essere dotati di superfici apribili attestare su spazi esterni, pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 83,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.
2. Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno, favorendo la ventilazione trasversale.
3. Nel computo complessivo possono essere compresi i portoni e le porte di ingresso per un massimo del 50% della superficie aerante dovuta. Di norma deve essere previsto che almeno il 20% della superficie finestrata apribile dovuta sia a parete.
4. Tutte le superfici apribili devono essere dotate di comandi di apertura ad altezza d'uomo.
5. In casi specifici potranno essere sottoposti alla valutazione dell'Azienda USL sistemi di aerazione naturale che prescindano dal rapporto geometrico tra superficie del locale e superficie apribile (es. aeratori statici).
6. I locali destinati a Uffici ed altri Locali accessori, devono essere dotati di superfici apribili a parete attestate su spazi esterni, pari a:
- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 100 mq.
7. Le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale, ma dovrà essere sempre prevista una finestra apribile a parete, anche del tipo a vasistas. Viene fatta eccezione per le porte che si aprono su terrazzi esclusivi o simili.
8. Sono permesse idonee finestre a tetto esclusivamente ad integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aero - illuminante dovuto, fermo restando il minimo di 1 mq. di finestra apribile a parete.
9. I locali destinati a Locali di servizio (spogliatoi, servizi igienici, w.c., docce, disimpegni, corridoi) e archivi, magazzini e depositi, senza permanenza di addetti, devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni, pari a:
- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di 0,30 mq.

#### **Art. 71 - Illuminazione artificiale**

1. Ogni locale deve essere dotato di impianto di illuminazione artificiale. L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale devono garantire l'adeguato confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
2. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna, devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

#### **Art. 72 - Aerazione artificiale**

1. L'impianto di aerazione artificiale non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale, i cui parametri dovranno essere assicurati secondo quanto indicato nei precedenti articoli.
2. Tali impianti dovranno rispondere alle norme previste dalla legislazione vigente e alle norme di buona tecnica. In particolare dovranno essere progettati in modo tale da consentire l'ispezionabilità, l'agevole pulizia e la manutenzione, nonché evitare ristagni d'acqua al loro interno.
3. Qualora il processo produttivo, per comprovate esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente, potrà essere fatto ricorso ad aerazione artificiale con impianti i cui progetti dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione dell'Azienda U.S.L. per gli aspetti igienico sanitari.
4. L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.
5. Nel caso di locali w.c. senza aerazione naturale, deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti, per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato.
6. Nel caso di spogliatoi, senza aerazione naturale deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 2 volumi/ora in continuo.
7. Nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza superiore a ml. 10 o superficie superiore a 12 mq., non aperti su locali dotati di adeguata aerazione naturale, deve essere assicurata un'adeguata aerazione, anche mediante ventilazione forzata, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.



8. Nei depositi e archivi senza permanenza di addetti, che non rispondano ai parametri di aerazione naturale previsti, fatte salve normative specifiche, deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria tramite aerazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 1 volume/ora in continuo.

9. I terminali di estrazione dovranno essere ubicati possibilmente sulla copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non recare disturbi igienico – sanitari.

### **Art. 73 - Altri requisiti**

#### **LOCALI CON LAVORAZIONI PERICOLOSE O INSALUBRI**

Salvo non vi siano dimostrate necessità lavorative, devono essere previsti locali distinti e separati per le lavorazioni pericolose o insalubri, allo scopo di non esporvi lavoratori addetti ad altre lavorazioni.

#### **MARCIAPIEDE E SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA**

Tutti gli edifici produttivi devono prevedere nelle aree esterne potenzialmente soggette a movimentazione, deposito e trattamento di materiali e carichi in genere, idonei spazi impermeabili conformati a compluvio posti fronte/lato a tutti i passaggi relativi all'attività. Tutte le aree esterne a servizio degli edifici nei quali si svolgano attività che comportano la detenzione e/o l'uso di sostanze e/o di preparati pericolosi, dovranno essere impermeabili, conformate a compluvio e tali da garantire che, in caso di sversamento, sia evitata la contaminazione del terreno. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in adeguata fognatura a tenuta, servita da idoneo sistema di depurazione.

#### **SOPPALCHI**

La realizzazione di soppalchi in locali produttivi è ammessa se:

la superficie del soppalco è minore o uguale al 40% della superficie di tutto del locale sottostante;

la profondità del piano di calpestio è inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;

l'altezza tra ciascun piano di calpestio e relativo soffitto nelle zone soppalco è:

almeno ml. 2,70 per lo svolgimento di attività lavorativa e commerciale,

almeno ml. 2,20 per attività di deposito senza presenza fissa di lavoratori,

almeno ml. 2,50 per lo svolgimento di attività di ufficio;

entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a ml. 1,00 di altezza;

la realizzazione del soppalco non pregiudica una corretta aerazione ed illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate;

il locale risulta rispettare, prima dell'intervento, le norme del presente Titolo;

le strutture portanti sono adeguate al carico che devono sostenere in relazione all'uso previsto.

#### **SERVIZI IGIENICI**

Ogni unità immobiliare produttiva dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da w.c. e lavandino.

Nelle unità immobiliari destinate ad attività produttiva con superficie > 400 mq., dovrà essere realizzato un locale spogliatoio, salvo deroghe specifiche. Negli altri casi gli spogliatoi dovranno essere previsti in base all'attività specifica.

Nei casi previsti dalla normativa vigente devono essere presenti anche:

docce, ambulatorio/camera di medicazione, refettorio, locale di riposo.

I w.c. devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 10 addetti. Gli spogliatoi e le docce devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 5 addetti.

Il numero dei servizi igienici deve essere il seguente:

- w.c.: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;

lavabi: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;

docce: quando previste, almeno una ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti.

## **Titolo X – Edifici commerciali e direzionali**

### **Art. 74 - Classificazione dei locali**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Titolo, i locali delle unità edilizie ad uso commerciale e direzionale si distinguono in:

negozi e pubblici esercizi;  
uffici e studi professionali;  
spazi di servizio alle destinazioni precedenti (w.c., spogliatoi, docce, disimpegni, archivi, depositi e magazzini senza permanenza di persone).

#### **Art. 75 - Altezze**

Per negozi e pubblici esercizi

L'altezza media deve essere non inferiore a ml. 3.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno ml. 2,20.

Per uffici e studi professionali

L'altezza media deve essere non inferiore a ml. 2,70.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno ml. 2,20 .

Per gli spazi di servizio

L'altezza media deve essere non inferiore a ml. 2,40.

Per i locali a copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno ml. 2 .

#### **Art. 76 - Superfici e requisiti dimensionali**

1. Premesso che l'art. 33, comma 3, del D. Lgs. 626/94 prescrive che ad ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente siano assicurati almeno 2 mq. di superficie ed una cubatura a mc. 10 (per le aziende con più di 5 addetti) e fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni dell'Azienda U.S.L. si prescrivono i seguenti minimi:

gli ambienti destinati alle attività lavorative commerciali e direzionali devono avere una superficie utile minima di 9,00 mq., con larghezza minima di m. 2,00; dovranno essere inoltre previsti 5 mq. per addetto;

gli spazi di servizio dovranno essere così dimensionati:

spogliatoi: 1,20 mq. per addetto, con una superficie minima di 6,00 mq.

vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, mq. (1,00 x 1,50);

w.c.: 1,50 mq. con lato minimo di ml. 1,00; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del w.c. può essere ridotta fino a mq. 1,20, sempre con lato minimo di ml. 1,00;

disimpegni per servizi: devono avere una superficie minima di 1,00 mq.; se con lavabo devono avere una superficie minima di 1,50 mq.

2. Inoltre:

i locali w.c. non possono avere accesso da locali destinati ad attività lavorativa, compresi archivi e magazzini con permanenza di addetti, locali destinati alla lavorazione e conservazione di alimenti, uffici ed altri locali accessori, se non attraverso disimpegno;

i locali doccia devono essere distinti dai locali w.c. e devono comunicare direttamente o tramite disimpegno specifico con i locali spogliatoio.

#### **Art. 77 - Illuminazione naturale**

1. I locali destinati ad attività commerciali e direzionali devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa.

2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno :

1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;

1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 100 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 0,30 mq. per i locali adibiti a depositi, archivi senza presenza di addetti, i servizi igienici, gli spogliatoi e le docce. Tale quantità può essere derogata in quanto non indispensabile.

3. Una parte della superficie illuminante potrà essere costituita da aperture a shed o a lanterna, previo parere dell'azienda U.S.L.

4. Nei locali aperti al pubblico destinati ad esposizione e vendita, limitatamente alle aree in cui vi sia la presenza del pubblico, possono essere ammesse, su parere dell'Azienda U.S.L., zone con parametri diversi di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali. In ogni caso l'aerazione di tali locali non potrà essere esclusivamente artificiale, pertanto dovrà essere sempre garantita la presenza di un minimo di superfici apribili, attestata sull'esterno e uniformemente distribuite.

5. Nei casi di biblioteche, sale lettura, sale riunioni, spazi espositivi ecc., possono essere ammessi parametri diversi di

illuminazione naturale diretta sulla base di specifiche esigenze tecniche. In tal caso l' idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

#### **Art. 78 - Posizione dei locali commerciali e direzionali rispetto al terreno**

1. I locali commerciali e direzionali posti al piano terreno, in assenza di locali interrati sottostanti devono essere isolati dal suolo mediante vespaio aerato, di altezza non inferiore a cm. 50.
2. Il piano del pavimento dei locali ad uso uffici, studi professionali e attività direzionali in genere, deve essere ad una quota maggiore di cm. 30 dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente, o di cm. 15 nel caso di locali con sottostanti vani interrati. Al fine di eliminare le barriere architettoniche, il marciapiede, dotato di scannafosso, potrà essere collocato alla minima quota accessibile.
3. Il piano del pavimento dei locali ad uso commerciale potrà derogare a tale dislivello, ma non potrà essere posto a quota inferiore al marciapiede di contorno dell'edificio o allo spazio esterno.
4. Nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati locali commerciali e direzionali, salvo quelli di servizio (servizi igienici, depositi senza permanenza di persone e simili).

#### **Art. 79 - Altri requisiti**

##### **SOPPALCHI**

La realizzazione di soppalchi in locali commerciali e direzionali è ammessa se:

la superficie del soppalco è minore o uguale al 40% della superficie di tutto il locale;

la profondità del piano di calpestio è inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;

l'altezza tra ciascun piano di calpestio e relativo soffitto nelle zone soppalco è:

almeno ml. 2,70 per lo svolgimento di attività commerciale,

almeno ml. 2,50 per lo svolgimento di attività di ufficio;

entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a ml. 1,00 di altezza;

la realizzazione del soppalco non pregiudica una corretta aerazione ed illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate;

il locale risulta rispettare, prima dell'intervento, le norme del presente Titolo;

le strutture portanti sono adeguate al carico che devono sostenere in relazione all'uso previsto.

##### **SERVIZI IGIENICI**

Ogni unità immobiliare direzionale o commerciale dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da w.c. e lavandino. Potranno essere fatte eccezioni per i locali commerciali esistenti di superficie < 100 mq., fatte salve normative specifiche.

Nelle unità immobiliari destinate ad attività commerciali con superficie > 400 mq., dovrà essere realizzato un locale spogliatoio, salvo deroghe specifiche. Negli altri casi gli spogliatoi dovranno essere previsti in base all'attività specifica.

Nei casi previsti dalla normativa vigente devono essere presenti anche:

docce, ambulatorio/camera di medicazione, refettorio, locale di riposo.

I w.c. devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 10 addetti.

Gli spogliatoi e le docce devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 5 addetti;

Il numero dei servizi igienici deve essere il seguente:

w.c.: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;

lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;

docce: quando previste, almeno una ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti.

##### **CUCINE**

Qualsiasi luogo di preparazione di sostanze alimentari è soggetto ad autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L. 283/ 62 e deve rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica. Salvo quanto previsto da quest'ultima deve essere previsto:

superficie minima di 15 mq fino a 30 posti tavola, con un incremento di 0,20 mq per ogni posto tavola aggiuntivo; vano o zona dispensa di dimensioni adeguate;

almeno un w.c. con disimpegno e spogliatoio ad uso esclusivo;

un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato per la detenzione di sostanze o attrezzature non destinate

all'alimentazione;

i locali destinati a cucina, servizi igienici, locali dispensa o magazzino devono essere dotati di pavimenti e pareti fino ad un'altezza non inferiore a ml. 2, realizzati in materiale lavabile e disinfettabile;

tutti i punti di cottura devono essere dotati di idoneo sistema di aspirazione dei fumi e dei vapori, con canalizzazione in canne fumarie aventi sbocco sul tetto dell'edificio.

#### **PARTICOLARITÀ RELATIVE ALLE MENSE**

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio/mensa deve essere disponibile acqua corrente idonea al consumo umano e i pavimenti e le pareti fino ad un'altezza non inferiore a m.2, devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile.

## **Titolo XI – Edifici rurali**

### **Art. 80 - Definizione**

1. Per edificio rurale si intende una costruzione finalizzata al normale funzionamento di un'azienda agricola e può comprendere abitazione, spazi accessori e locali di lavoro.
2. Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento, avendo cura di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
3. Negli edifici di nuova costruzione, i locali di ricovero per animali devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione. Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a ml. 3 in linea orizzontale.
4. Non è consentito destinare a civile abitazione i locali soprastanti i ricoveri per animali.

### **Art. 81 - Scarichi**

1. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.
2. In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.
3. Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

### **Art. 82 - Ricoveri per animali**

1. La costruzione e trasformazione di ricoveri per animali è soggetta a parere dell'Azienda USL, che potrà dare le prescrizioni relative ai requisiti particolari richiesti.
2. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile ed affezione sono vietate nelle aree urbanizzate; possono essere valutate caso per caso deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.
3. I ricoveri per gli animali devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili.
4. I ricoveri devono avere cubatura interna di almeno 15,00 mc per capo grosso, o equivalente di capo grosso, e di almeno 2,00 mc per capo di volatili e piccoli mammiferi.
5. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e, in assenza di pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
6. I locali adibiti al ricovero di animali devono poter usufruire di una presa di acqua con relativa lancia per il lavaggio.

### **Art. 83 - Requisiti particolari**

1. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile dotata di idonei scoli.
2. I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di ml. 20,00 dalle

abitazioni e dalle strade. Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e realizzati con materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.

3. I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso. Se tenuti in spazi chiusi, tali spazi devono essere ben aerati.

4. Ove possibile, deve essere collocata una platea di cemento negli spazi utilizzati dagli animali per l'alimentazione e il ricovero notturno.

#### **Art. 84 - Letamaie**

1. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione, dovranno essere provviste di idonee letamaie, con dimensioni e capacità proporzionate ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle, in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi.

2. Le letamaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

3. Le platee di ammassamento devono rispondere agli stessi requisiti ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo conducenti i liquidi nelle fosse di macerazione o nei pozzetti.

4. La distanza dalle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc., non dovrà essere inferiore a ml. 25,00.

### **Titolo XII – Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche**

#### **Art. 85 - Condizioni generali**

1. Nelle località servite da pubblica fognatura gli edifici debbono essere allacciati alla fognatura stessa da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche contenute nel regolamento di accettabilità dell'Ente gestore.

2. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio con l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

3. Le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture e comunque almeno ogni ml. 20,00.

4. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

5. Le condutture delle acque reflue domestiche di insediamenti civili od assimilati dovranno essere collegate alla pubblica fognatura previa chiarificazione in fosse biologiche tricamerale per le acque nere provenienti dai w.c. e previa decantazione in pozzetto sgrassatore per le acque saponate.

6. Prima dell'immissione in pubblica fognatura dovrà essere realizzato un pozzetto di ispezione per la raccolta campioni.

7. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura le calate delle acque reflue domestiche di insediamenti civili od assimilati, devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.

8. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi a quanto previsto dalle vigenti normative, è consigliato un depuratore con ossidazione biologica a fanghi attivi o un depuratore a biomassa adesiva o una fitodepurazione con idoneo pretrattamento tramite fossa biologica tricamerale od altre idonee soluzioni alternative. Tutto ciò dovrà essere adeguatamente relazionata e dovrà essere dichiarato il rispetto della normativa vigente per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano, rispettando le distanze da pozzi ad uso potabile imposte dalla normativa vigente.

9. Per gli impianti di smaltimento di acque reflue domestiche recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere acquisito il parere della Azienda U.S.L., anche in relazione allo stato dei luoghi e alla natura geologica del suolo stesso.

#### **Art. 86 - Pozzetti sgrassatori – disoliatori**

1. Le acque saponate provenienti dai servizi igienici, dalle cucine e dai lavatoi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici, la cui funzione presuppone l'impiego di saponi e detersivi, devono essere sgrassate e decantate a mezzo di pozzetto sifonato.

2. Tale pozzetto dovrà presentare una capacità utile complessiva pari a 0,05 mc. per ogni abitante equivalente con un minimo assoluto di 1,00 mq.
3. Tali acque sgrassate confluiranno nel pozzetto di raccolta campioni dove eventualmente si raccorderanno con quelle provenienti dal sistema di depurazione previsto.

#### **Art. 87 - Fosse biologiche e degli impianti di depurazione**

1. Le fosse biologiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Corrisponde ad un abitante equivalente:  
35 mq. di superficie utile (o frazione) in edifici di civile abitazione;  
2 posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;  
5 posti mensa in ristoranti e trattorie;  
2 posti letto in strutture ospedaliere;  
5 dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;  
5 posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.
3. Per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati, si tiene conto che quattro abitanti equivalenti corrispondono ad ogni w.c. installato.
4. Le fosse biologiche devono possedere i seguenti requisiti:
  - avere una capacità utile di raccolta del liquido minima di 200 litri per abitante equivalente e comunque la capacità minima di 1,80 mc.;
  - essere suddivise in tre camere, la capacità complessiva deve essere ripartita seguendo il criterio di assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, un volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
  - avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione di una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciati, in grès, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 12,5, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
  - avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia ed intonacati a cemento, oppure in calcestruzzo armato ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato. Sono utilizzabili manufatti prefabbricati di idonea tecnologia, previo rinfianco in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 e poggianti su adeguata soletta di ripartizione;
  - essere provviste di un tubo di sfiato per i gas prolungato oltre la copertura dell'edificio e comunque in posizione tale da non provocare molestie; essere poste ad almeno un metro di distanza dai muri perimetrali dell'edificio. In casi eccezionali in cui non è possibile rispettare la distanza sopradetta, la fossa dovrà essere solo del tipo prefabbricato idoneamente rinfiancata ed impermeabilizzata (tali disposizioni riguardano solo la competenza igienico - sanitaria, sono escluse valutazioni disposte dal Codice Civile riferite ad altri aspetti).
  - non potrà essere ubicata all'interno dell'edificio salvo casi eccezionali nei quali può essere autorizzata previo parere da parte della Azienda U.S.L., a condizione che non si tratti di ambienti abitabili o nei quali si svolga attività aperta al pubblico o di deposito di generi alimentari.
5. Le fosse biologiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua.
6. Le fosse biologiche, una volta dismesse, qualora non rimosse, dovranno essere svuotate, disinfettate e riempite con materiale arido.

#### **Titolo XIII – Altri impianti, manutenzioni ed inagibilità**

##### **Art. 88 - Smaltimento acque pluviali**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto di smaltimento idoneamente dimensionato e atto a garantire la raccolta delle acque pluviali provenienti da coperture, terrazze, cortili, superfici scoperte e simili, ed il loro convogliamento fino alla pubblica fognatura o ad un recapito finale ammesso dall'Ente preposto.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, collegate a condutture verticali di scarico, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico.

3. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile ed avere giunture a perfetta tenuta.
4. I pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.
5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.
6. La confluenza delle acque reflue domestiche con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a valle dell'impianto chiarificatore dopo il pozzetto di raccolta campioni.

#### **Art. 89 - Approvvigionamento di acqua potabile**

1. Ogni tipo di fabbricato deve essere provvisto di sistema di approvvigionamento di acqua potabile, distribuita proporzionalmente al numero degli utenti. È proibito ai proprietari degli immobili, o chi per essi, privare gli stessi dell'erogazione di acqua potabile.
2. Dove è presente il pubblico acquedotto è fatto obbligo l'allacciamento allo stesso.
3. Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.
4. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo.
5. Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti. Dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dalla Normativa Vigente.
6. La condotta di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno.
7. L'erogazione dell'acqua potabile mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.
8. Gli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente a garantire una regolare erogazione di acqua a tutti i piani, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento.
9. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio chiuso di materiale idoneo per alimenti e con copertura sigillata. In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalla rete pubblica o privata.
10. Dette apparecchiature devono essere sottoposte a manutenzione e periodica disinfezione.
11. Di norma i serbatoi di accumulo privati non possono essere interrati, fatti salvi i casi in cui non sia possibile altra soluzione tecnica, da valutarsi da parte della Azienda U.S.L.
12. Nel caso in cui vengano utilizzati serbatoi per deposito di acqua potabile essi devono:  
osservare le norme vigenti;  
essere muniti di coperchio per evitare l'ingresso di materiale estraneo;  
essere muniti di valvola di non ritorno e di valvola di sfato.

#### **Art. 90 - Riscaldamento degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o di parziale manutenzione straordinaria.
2. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla vigente normativa in materia di rendimento energetico, uso razionale delle risorse, sicurezza degli impianti.
3. Il progetto dell'impianto di riscaldamento deve essere depositato secondo le modalità previste dalla normativa.

#### **Art. 91 - Canne fumarie e comignoli**

1. In linea generale l'evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire con appositi condotti singoli o collettivi conclusi con con apposito comignolo o terminale al di sopra della copertura degli edifici e con caratteristiche tecniche (sezioni, altezze, coibentazione, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) conformi alle prescrizioni della normativa tecnica vigente nonché delle Norme UNI-CIG di riferimento. In particolare la distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti

degli edifici vicini.

2. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG di riferimento e comunque posto a distanza tale dalle finestre o aperture di locali abitati affinché non si verificano inconvenienti igienico - sanitari.

3. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura, fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche.

4. Tutte le bocche dei camini o delle canne fumarie e terminali, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono sfociare almeno ml. 1,00 oltre la falda del tetto e distare almeno ml. 10 da parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura.

#### **Art. 92 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico-sanitarie di abitabilità/agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali.

2. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso, su parere dell'Azienda U.S.L.

3. Fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

4. Lo stato di conservazione di coperture e manufatti contenenti amianto dovrà essere adeguatamente monitorato e dovranno essere attuati, ove necessari, gli interventi di bonifica, nel rispetto della normativa vigente.

5. Edifici, pertinenze ed impianti devono consentire la manutenzione, la verifica e la riparazione in condizione di sicurezza senza rischi per i lavoratori che effettueranno tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

#### **Art. 93 - Dichiarazione di immobile antigienico e dichiarazione di immobile inabitabile, per motivi igienico-sanitari**

1. La dichiarazione di immobile antigienico viene certificata dalla Azienda U.S.L. previo accertamento tecnico.

2. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere o su richiesta dell'Azienda U.S.L., può dichiarare inabitabile un immobile o parte di esso per motivi di carattere igienico - sanitario. I motivi igienico - sanitari che determinano la situazione di inabitabilità sono:

condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

alloggio improprio ovvero avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione residenziale (es. garage, stalle, cantine, soffitte, fondi commerciali ed artigianali, ecc.);

mancanza di aerilluminazione;

mancanza di disponibilità di servizi igienici;

mancanza di acqua potabile.

3. Un immobile dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Amministrazione Comunale e non potrà essere rioccupato se non dopo adeguamento igienico, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

### **Titolo XIV – Clima acustico**

#### **Art. 94 - Campo di applicazione**

1. I soggetti titolari dei progetti o delle opere sotto elencate devono produrre apposita valutazione revisionale del clima acustico con riferimento all'area interessata dagli insediamenti stessi:

- scuole e asili nido;

- ospedali;

- case di cura e di riposo;

- parchi pubblici urbani ed extraurbani;

- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle seguenti opere:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;



- strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

2. La documentazione revisionale del clima acustico, resa con le modalità di cui all'art. 4 della L.15/68, e sottoscritta anche da un tecnico competente, deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla D.G.R.T. 788/99 e dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

3. Per quanto riguarda i circoli privati ed i pubblici esercizi, l'obbligo di presentazione della valutazione revisionale del clima acustico è limitata ai soli casi in cui siano installati macchinari o impianti rumorosi.

4. L'ufficio comunale competente per la valutazione delle documentazioni prodotte può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della prevenzione dell'azienda USL 4 e dell'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.

### **Art. 95 - Requisiti acustici passivi degli ambienti abitativi**

1. Nella progettazione e realizzazione di ambienti destinati alla residenza con interventi di:

- nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione
- ristrutturazione edilizia complessiva o con modifica delle unità immobiliari;
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso;

devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

2. In funzione della classificazione degli ambienti abitativi, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.1997, ad eccezione per i tempi di riverberazione degli edifici scolastici per i quali deve essere fatto riferimento ai limiti del D.M. 18.12.75

3. Alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia inizio attività, per gli interventi sopra elencati, deve essere allegata una dichiarazione sui requisiti acustici passivi, resa con la modalità di cui all'art. 4 della L. 15/68, corredata da una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato del D.P.C.M. 5.12.97, confrontandoli con i valori limiti fissati dalla stessa tabella.

4. L'ufficio comunale competente o il soggetto titolare dell'atto abilitativo può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della prevenzione dell'azienda USL 4 per quanto di competenza.

### Titolo XV - Requisiti minimi obbligatori

#### **Art. 96 - Finalità**

1. Il presente Titolo disciplina i requisiti minimi obbligatori richiesti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, riferiti a tutti gli edifici sia pubblici che privati. Obiettivo della progettazione deve essere un nuovo approccio verso uno sviluppo che consideri fine primario la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica, il comfort abitativo e la salute dei cittadini.
2. Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi volti a promuovere:
  - l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
  - l'utilizzo di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale;
  - l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli.
3. La progettazione degli edifici dovrà dimostrare il rispetto degli obblighi di legge ed il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dal presente Titolo, fatto salvo impedimenti tecnici che dovranno essere accuratamente motivati.

#### **Art. 97 - Contenimento dei consumi energetici**

##### *97.1. Risparmio energetico nel periodo invernale*

1. Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di energia da fonti non rinnovabili intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti di riscaldamento e quelli di raffrescamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Per gli edifici esistenti, anche la semplice sostituzione del manto di copertura comporta il rispetto delle norme sul risparmio energetico.
3. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia e in quelli nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale e l'impianto preveda il riscaldamento degli ambienti mediante pannelli radianti.
4. In tutti i tipi di intervento che interessano più di quattro unità immobiliari, compreso la manutenzione straordinaria quando riferita agli impianti, è obbligatoria l'installazione di un impianto centralizzato con contabilizzazione individuale dei consumi.

##### *97.2. Regolazione locale del calore*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia devono essere installati sistemi di regolazione locali (es. valvole termostatiche) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, etc.).
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.
3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di almeno  $\pm 1/2$  °C e presentare tempi di risposta  $Tr \leq 1$  min.

##### *97.3. Produzione acqua calda*

1. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia dell'edificio nel suo complesso e per qualsiasi destinazione d'uso è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria tramite energia solare che copra il 50% del fabbisogno annuo. Il restante

fabbisogno deve essere coperto da impianto integrato al precedente, con accumulo a temperatura non superiore a 45°C. Gli impianti devono inoltre prevedere un sistema di sanificazione dell'acqua.

2. I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria devono essere installati su tetti piani, su falde inclinate e su facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per gli interventi sul patrimonio storico, artistico e ambientale.

3. In ogni caso l'installazione deve avvenire nel rispetto dell'aspetto esteriore dell'edificio, oltre che del contesto paesistico circostante e comunque secondo le seguenti indicazioni:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o, meglio, integrati in essa;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

#### *97.4. Contabilizzazione dei consumi di energia*

1. Per gli impianti di riscaldamento centralizzati, allo scopo di incentivare la gestione autonoma dei consumi energetici, dovrà essere attuata la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per il riscaldamento invernale, al fine di garantire un'equa ripartizione della spesa energetica e di responsabilizzare i singoli proprietari o locatari.

2. In presenza di una rete di teleriscaldamento o di un impianto di cogenerazione di quartiere è obbligatorio ricorrere ad impianti centralizzati con contabilizzazione individuale del calore per tutti gli edifici interessati.

#### *97.5. Raffrescamento estivo*

1. Per la produzione del liquido refrigerante negli impianti di raffrescamento estivo devono essere valutate soluzioni che privilegiano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e dotati di sistema di recupero della potenza frigorifera dell'aria esterna.

2. Il consumo di energia necessaria al funzionamento di detti impianti non può comunque superare il 50% del consumo stimato per il riscaldamento invernale, misurato in kwh/mq. anno.

#### *97.6. Contenimento del consumo di energia elettrica*

1. Fatto salvo il rispetto dei valori di illuminamento ottimali, si prescrive l'utilizzo di corpi illuminanti che abbino la possibilità di utilizzare lampade a basso consumo per gli ambienti con maggiore permanenza di persone (cucina, pranzo, soggiorno).

#### *97.7. Fotovoltaico*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia relativi a edifici con destinazione diversa da quella residenziale, è obbligatorio garantire una produzione di energia elettrica tramite impianto solare pari a quella necessaria per l'illuminazione del lotto di pertinenza.

### **Art. 98 - Contenimento dei consumi idrici**

#### *98.1. Installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso*

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio l'impiego di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua da prevedere sia a livello di impianto che di singole utenze.

2. Per tutti i tipi di intervento, compreso la sostituzione dei sanitari e/o della rubinetteria, si applicano i seguenti accorgimenti:

- l'impianto deve essere dotato di un riduttore di pressione con eventuale valvola di ritegno, vaso di espansione e valvola di sicurezza, quando è presente un apparecchio per il riscaldamento dell'acqua;
- i rubinetti e le docce devono essere dotati di rompigetto aerati e riduttori di flusso;
- le cassette di scarico dei wc devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta, in alternativa, o la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata, o 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.

#### *98.2. Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile*

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo si applica a tutti i tipi di intervento, compreso la manutenzione straordinaria se riferita al rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

### *98.3. Utilizzo delle acque meteoriche*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia è obbligatorio prevedere un impianto di captazione e ridistribuzione delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia delle superfici pavimentate, il lavaggio auto, ecc.
2. Tutti gli edifici, con qualsiasi destinazione d'uso, devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche con capacità non inferiore a litri 50 per ogni mq. di superficie coperta così come definita dall'art.7 del Regolamento Urbanistico. La cisterna sarà dotata di by-pass che permetta lo scarico in fogna dell'acqua di prima pioggia, di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfiatore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
3. Salvo impedimenti tecnici debitamente documentati le cisterne dovranno essere posizionate sotto le superfici pavimentate presenti nel lotto di pertinenza o, in caso di occupazione di superficie permeabile, ricoperte con uno strato drenante di almeno 60 cm. e finito a verde.
4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

## **Art. 99 - Requisiti ambientali degli edifici**

1. In tutti gli edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, devono essere garantite condizioni di benessere ottimali per quanto riguarda il comfort termico, visivo, acustico e elettromagnetico, la qualità dell'aria e l'assenza di sostanze inquinanti.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, oltre al rispetto della normativa vigente in merito a: illuminazione naturale e artificiale, trattamento dell'aria, temperatura interna, isolamento acustico, ecc., dovranno soddisfare i requisiti di qualità ambientale del presente articolo.

### *99.1. Comfort termoigrometrico*

1. Il comfort termoigrometrico può essere definito come "atteggiamento mentale di soddisfazione per l'ambiente dal punto di vista termico", è condizionato da molteplici fattori tra cui la temperatura, l'umidità e la velocità dell'aria e la temperatura delle pareti che delimitano lo spazio chiuso.
2. Ai fini di garantire un adeguato confort termoigrometrico la progettazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
  - i pannelli utilizzati per la coibentazione dell'edificio dovranno essere posizionati sul lato esterno della parete interessata;
  - lo sfasamento dell'onda termica riferito alle pareti esterne ed in particolare per quelle investite dall'irraggiamento solare, dovrà essere > 8 ore;
  - la velocità dell'aria interna dovuta ad impianti di trattamento della stessa dovrà essere < 0,15 m/s.

### *99.2. Comfort visivo*

1. Il comfort visivo può essere definito come "condizione di soddisfazione delle esigenze di ordine visivo espresse dall'utente", nonché come la corretta percezione psicofisica dello spazio che ci circonda, l'assenza di disturbi della vista, la fedele restituzione delle gamme cromatiche. Tale condizione di comfort è perseguibile tramite un corretto utilizzo di luce naturale ed artificiale.
2. Ai fini di garantire un adeguato confort visivo la progettazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
  - assenza di abbagliamento ed in generale di disturbi della vista;
  - assenza di forti concentrazioni luminose;
  - fedele restituzione delle gamme cromatiche;
  - corretta distribuzione fotometrica;
  - corretto utilizzo dei materiali di finitura.

### *99.3. Comfort acustico*

1. Il comfort acustico può essere definito come "condizione psicofisica di benessere nella quale si trova un individuo immerso in un campo sonoro, in relazione all'attività che sta svolgendo".

2. Ai fini di garantire un adeguato confort acustico la progettazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
- la disposizione delle camere da letto all'interno delle abitazioni dovrà essere attentamente valutata in riferimento alle sorgenti sonore esterne ed interne.

#### *99.4. Campi elettromagnetici a bassa frequenza*

1. Le principali sorgenti artificiali di campi elettromagnetici a bassa frequenza sono:
- le linee elettriche (elettrodotti) a differente grado di tensione (altissima, alta, media, bassa), nelle quali fluisce corrente elettrica alternata alla frequenza di 50 Hz;
  - impianti di produzione dell'energia elettrica;
  - stazioni e cabine di trasformazione elettrica;
  - i sistemi di utilizzo dell'energia elettrica, ossia tutti i dispositivi, ad uso domestico ed industriale, alimentati a corrente elettrica alla frequenza di 50 Hz (elettrodomestici, videoterminali, etc.).
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria se riferita al rifacimento dell'impianto elettrico la progettazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
- l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica all'interno delle unità immobiliari dovrà essere configurato con schema a "stella" o ad "albero";
  - gli ambienti interni dovranno essere posizionati alla maggiore distanza possibile dalle principali sorgenti di campo magnetico, quali cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori, ecc.

#### *99.5. Qualità dell'aria interna*

1. Il tempo trascorso all'interno di ambienti confinati può raggiungere anche il 90% dell'intera giornata, è comprensibile pertanto quanto sia importante avere una elevata qualità dell'aria all'interno degli ambienti.
2. La qualità dell'aria interna è considerata accettabile quando in essa non sono presenti inquinanti in concentrazioni dannose e quando una notevole percentuale di persone (almeno l'80%) non esprime insoddisfazione verso di essa.
3. I materiali utilizzati per la costruzione e la rifinitura degli edifici sono i responsabili di alcune delle problematiche associate all'inquinamento degli ambienti confinati, pertanto in tutti i tipi di intervento nei quali è previsto l'utilizzo di materiali da costruzione in genere e/o materiali da finitura quali pavimenti, rivestimenti, pitture, vernici, ecc. la progettazione e la realizzazione delle opere dovrà seguire le seguenti prescrizioni:
- utilizzo di materiali certificati UE e comunque a basso contenuto di composti organici volatili (VOC);
  - eliminazione dei ponti termici, causa primaria di muffe da condensa.

### **Art. 100 - Verifiche e sanzioni**

1. Le verifiche sulla regolarità delle opere realizzate sono effettuate dal direttore dei lavori, sia in corso d'opera che in fase di certificazione dell'abitabilità/agibilità, tramite certificazioni, collaudi e misurazioni e/o dal Comune stesso con verifiche della documentazione e sopralluoghi.
2. La mancata rispondenza alle prescrizioni del presente Titolo e/o il mancato deposito della documentazione di cui sopra rende difformi le opere realizzate, in tal caso è prevista una sanzione pecuniaria che l'Ufficio Urbanistica e Edilizia valuterà in rapporto alle opere difformi o non eseguite e comunque in misura non inferiore a euro 516,00.

## **Titolo XVI - Incentivi per l'edilizia sostenibile**

### **Art.101 – Finalità degli incentivi**

1. Il presente Titolo disciplina gli incentivi del Comune di Poggio a Caiano per favorire la diffusione dei criteri, delle tecniche e dei materiali dell'edilizia sostenibile e della qualità in edilizia, ovvero:
- l'aumento di SIp fino a un massimo del 10% per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
  - l'applicazione di sgravi sugli Oneri di Urbanizzazione Secondaria fino a un massimo del 70% per interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - l'accesso a contributi comunali per interventi non soggetti al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria da riconoscersi ad interventi edilizi ed urbanistici che presentino particolari elementi di aderenza ai principi dell'edilizia sostenibile.

Il presente Titolo costituisce inoltre l'integrazione tecnica delle norme del presente R.E., che riguardano la compilazione del Registro della qualità.

2. Il Comune si riserva la facoltà di verificare la rispondenza delle presenti norme agli obiettivi proposti entro diciotto mesi dalla loro entrata in vigore, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in seguito alla loro applicazione e alle osservazioni pervenute. Le norme che seguono dovranno essere interpretate alla luce dell'art. 37, 145 e segg. della L.R. n. 1/2005 nonché delle Linee Guida emanate a norma dell'art. 37 comma 3 della L.R. n. 1/2005 con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 322 del 28/02/2005, come modificata dalla Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 218 del 03/04/2006. Le norme del presente Titolo potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore che regolassero diversamente la materia.

3. Il contributo comunale per interventi non soggetti al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sarà stabilito, con cadenza annuale, da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 102 – Campo d'applicazione**

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente allegato le nuove costruzioni, i recuperi, le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le manutenzioni di edifici residenziali, anche se comprensivi di unità immobiliari a destinazione direzionale e/o commerciale, compresi gli interventi da eseguirsi nell'ambito di piani di lottizzazione, piani di recupero e piani attuativi in generale, collocati in qualsiasi ambito territoriale ed urbanistico comunale.

#### **Art. 103 – Conformità e analisi del sito**

1. Gli interventi urbanistico-edilizi per cui verrà richiesta l'applicazione degli incentivi di cui all'[art.101](#), dovranno essere conformi agli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente, rispetto ai quali non è ammesso alcun tipo di deroga.

2. Per ciascun intervento dovrà essere altresì obbligatoriamente approntata l'analisi del sito secondo quanto indicato nella apposita Scheda 1.1.

#### **Art. 104 – Classificazione delle aree di interesse**

1. Ai fini della compilazione delle schede, che risulteranno utili al conteggio dei premi percentuali, sono individuate quattro aree di interesse:

AREA 1: Analisi del contesto ambientale ed urbanistico

AREA 2: Uso razionale delle risorse

AREA 3: Carichi ambientali

AREA 4: Qualità dell'ambiente interno

#### **Art. 105 – Incentivi e modalità di calcolo**

1. L'applicazione degli accorgimenti e delle strategie progettuali, così come indicate nelle schede, che fanno parte integrante del presente Titolo, darà diritto ai seguenti premi per incentivare l'edilizia sostenibile:

- in caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia o interventi che fanno capo a piani attuativi, è previsto un aumento della Slp pari alla sommatoria delle percentuali riportate nelle singole schede a cui l'interessato intende uniformarsi;

- in caso di interventi onerosi sul patrimonio edilizio esistente, è previsto uno sgravio sull'importo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria pari alla sommatoria delle percentuali riportate nelle singole schede a cui l'interessato intende uniformarsi;

- in caso di interventi non onerosi, è previsto l'accesso ad un contributo comunale pari alla sommatoria delle percentuali riportate nelle singole schede a cui l'interessato intende uniformarsi, da riferirsi all'importo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, anche se non dovuto.

2. Ogni singola scheda indica un punteggio assoluto di merito (peso scheda), su un totale di 100 punti. Per accedere agli incentivi è necessario che l'intervento proposto raggiunga un punteggio assoluto minimo di 25 punti.

3. La richiesta di incentivo relativa a singole unità immobiliari o a interi edifici potrà essere inoltrata per una sola volta, fatta salva, per eventuali interventi successivi, la possibilità di accedere alle percentuali delle schede non utilizzate.

## **Art. 106 - Documentazione ed implicazioni relative all'ottenimento degli incentivi**

1. La documentazione per l'ottenimento dei premi relativi agli incentivi per l'edilizia sostenibile, costituirà specifico allegato al progetto, nel quale saranno da prevedersi i seguenti documenti:

- a) atto d'obbligo firmato dal/i proprietario/i secondo il modello fornito dall'amministrazione comunale;
- b) analisi del sito a firma del progettista svolta secondo le indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, come schematizzate nella scheda 1.1;
- c) copia di ognuna delle schede a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivi corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto (Scheda di compilazione per anagrafe qualità in edilizia), con firma del progettista;
- d) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;
- e) documentazione tecnica richiesta nelle schede;

2. Nel caso di interventi diretti per ottenere gli incentivi dovrà essere presentata la documentazione di cui ai punti a), b), c), d), e). Nel caso di piani di lottizzazione, di recupero o di altri piani attuativi per ottenere gli sgravi dovrà essere presentata la documentazione di cui ai punti a), b), c), da integrarsi con quella di cui ai punti d) ed e) solo all'atto del perfezionamento del titolo abilitativo. Se in questa seconda fase i requisiti dichiarati nelle schede di cui al punto c) non venissero rispettati il Comune potrà rivalersi come previsto al successivo [art.109](#).

3. La documentazione dovrà in tutti i casi e fin da subito, essere corredata da polizza fideiussoria, con validità estesa alla durata effettiva dei lavori. L'importo di detta polizza sarà pari all'importo degli sgravi riconosciuti o pari al costo di costruzione corrispondente all'aumento di Slp ottenuta, maggiorato degli interessi legali aumentati di tre punti percentuali e calcolati sulla base della presunta durata dei lavori.

4. La polizza dovrà altresì prevedere che una quota del 30% dell'importo specificato al precedente comma rimanga vincolato per dodici mesi successivi all'ultimazione dei lavori, onde permettere al Comune il monitoraggio dell'intervento circa la sua conformità al progetto.

## **Art. 107 – Varianti**

1. Per quel che riguarda i progetti che hanno ottenuto i premi degli incentivi per l'edilizia sostenibile, potranno essere accettate varianti in corso d'opera, senza che debba essere rivendicata dall'Amministrazione comunale la cifra relativa, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la piena parità o il miglioramento rispetto alla proposta iniziale. L'intervento in variante sarà comunque assoggettato alla disciplina in tema di varianti in corso d'opera.

## **Art. 108 – Adempimenti a fine lavori**

1. Al termine delle opere, il professionista incaricato dovrà allegare alla certificazione, di cui alla Legge Regionale n. 01/05, art. 86, comma 1, un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato per ciò che attiene le scelte progettuali adottate per l'ottenimento dei premi degli incentivi, di cui al presente Titolo. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie utilizzate.

2. Nel caso di interventi non soggetti al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria per accedere al contributo comunale, dovrà essere presentata la documentazione di cui all'[art.106](#) punti b), c), d), congiuntamente alla richiesta del contributo, comprensiva di dichiarazione di conformità delle opere realizzate a quanto dichiarato nelle schede, redatta da professionista abilitato, e di polizza fideiussoria pari ad una quota del 30% vincolata per dodici mesi dalla presentazione della documentazione.

## **Art. 109 – Inottemperanza**

1. La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi per l'edilizia sostenibile, oltre alle conseguenze previste dalla normativa per eventuali abusi edilizi che si fossero commessi, comporterà la perdita del diritto a godere di detti incentivi; l'amministrazione comunale potrà pertanto rivalersi tramite i meccanismi di garanzia di cui ai precedenti articoli.

2. Sono da considerare opere eseguite in assenza di permesso di costruire e pertanto disciplinate dalla normativa vigente in materia di abusivismo edilizio, gli aumenti di Slp realizzati in parziale o totale difformità da quanto previsto dal progetto presentato per l'ottenimento dell'incentivo.

## Parte quinta - Sicurezza e cantiere

### Titolo XVII– Sicurezza contro i rischi di caduta dall’alto nei lavori di costruzione manutenzione e riparazione

#### **Art. 110 - Normativa di riferimento**

1. Costituiscono la normativa di riferimento per il presente Titolo:

DECRETO LEGISLATIVO 8 luglio 2003, n.235: “Attuazione della direttiva 2001/45/CE relativa ai requisiti minimi di sicurezza e di salute per l’uso delle attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori”.

NORME UNI EN 795/98; EN 517/98;

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2003, n. 64 “Norme per la prevenzione delle cadute dall’alto nei cantieri edili. Modifiche alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 concernente la disciplina delle attività edilizie”

LEGGE REGIONALE 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 novembre 2005, n. 62/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.)”.

#### **Art. 111 - Applicazione**

1. Si rimanda all'[ALLEGATO C](#) del presente Regolamento ed alla normativa vigente ed in particolare al Regolamento Regionale di cui al DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 novembre 2005, n. 62/R che contiene tutte le necessarie norme tecniche e procedurali e che risulta direttamente applicabile visto l’art. 11 dello stesso DPGR.

2. La normativa del presente Titolo non si applica alle istanze di sanatoria riferire ad interventi abusivi ultimati prima del 14/04/2006.

### Titolo XVIII – Esecuzione dei lavori e verifiche

#### **Art. 112 - Apertura del cantiere**

1. Ad avvenuto rilascio del permesso di Costruire, ovvero decorsi i termini per l’efficacia della D.I.A., saranno definite le quote e gli allineamenti, con riscontri e verifiche da eseguire a cura del direttore dei lavori e con l’apporto, ove occorra, dei Servizi Comunali competenti.

2. Nei cantieri dove si eseguono lavori di qualsiasi tipo inerenti opere edilizie devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l’obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell’attività edilizia.

3. In tutti i cantieri soggetti all’applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n.494 dovranno essere rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.

4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e mantenuto in buono stato, libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

5. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell’illuminazione stradale.

6. L’accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.



7. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire e nella D.I.A., contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti.

8. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

#### **Art. 113 - Documentazione di cantiere**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - permesso di costruire e relativi elaborati di progetto, comprensivo delle autorizzazioni degli enti interessati e della documentazione per gli adempimenti agli obblighi di legge in merito alla progettazione degli impianti ed al contenimento dei consumi energetici;
  - deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;
  - giornale dei lavori come prescritto dalla L.1086/71;
  - copia della notifica preliminare di cui all'art.11 del D.Lgs. 494/96.
2. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura e gli estremi dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere;
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori.
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

#### **Art. 114 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda all'Ufficio Comunale competente.
2. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Dirigente dell'Ufficio Comunale competente, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato che verrà restituita entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
3. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

#### **Art. 115 - Vigilanza e controlli**

1. Nel cantiere, deve essere permesso, anche senza preavviso, il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
2. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del Titolare dell'atto abilitativo, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni previste dal presente Regolamento e Allegati.

#### **Art. 116 - Tolleranze dimensionali**

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a m 2,00:  $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a m 2,00 e fino a ml. 6,00:  $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a m 6,00:  $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a m 5,00:  $\pm 1\%$

- per altezze oltre a m 5,00:  $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## **Parte sesta - Disposizioni finali**

---

### **Titolo XIX – Norme finali**

#### **Art. 117 – Norme transitorie**

1. Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del presente regolamento edilizio.
2. Per le istanze di Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività in corso alla data di approvazione del presente regolamento, nonché per le istanze di varianti in corso d'opera non essenziali ai sensi dell'art.133 della L.R. 01/2005, vige la precedente regolamentazione.

#### **Art. 118 - Abrogazioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme qui contenute.
2. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il Regolamento Edilizio adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n.35 del 27/05/1973 e successive modifiche.
3. Le norme del presente Regolamento Edilizio integrano le disposizioni delle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato.

# A L L E G A T I

## Allegato A - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

### **Art. 1 - Piani urbanistici attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto e degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia previsto dal R.U.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

Piani di lottizzazione (L.1150/42);

Piani per insediamenti produttivi (L.865/71);

Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (L. 167/62);

Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 L. 457/78);

Programmi integrati di intervento promossi dal Comune (L.179/92);

Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 01/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.

Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli, nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.R.G. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piani Urbanistici, valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

### **Art. 2 - Elaborati dei Piani Attuativi**

Fermo restando che il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere documentato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;

Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;

Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A. e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa all'ambito compreso entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;

Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;

Analisi di inquadramento storico;

Documentazione fotografica;

Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

Rilievo quotato del terreno (planimetrie e sezioni), in scala 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;

Progetto planivolumetrico (planimetrie, sezioni, profili), in scala 1:200, con l'indicazione degli allineamenti, degli spazi di uso pubblico e delle destinazioni d'uso dei locali, oltre alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del R.U. e la normativa del presente Regolamento;

Planimetria quotata in scala 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e/o di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;

Planimetria catastale aggiornata (estratto di mappa originale) dell'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui al precedente punto;

Relazione geologica e indagine geognostica dei terreni, redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul reticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento proposto e verifichi la compatibilità delle opere di progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;

Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo Piano Urbanistico Attuativo;

Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;

Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo Piano Urbanistico Attuativo;

Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;

Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;

Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;

Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

Nei P.A. di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:

tempi e modi di esecuzione dei lavori;

destinazione d'uso;  
contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;  
sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;  
ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

### **Art. 3 - Piani di recupero**

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle N.T.A. del R.U.

L'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 8 della L.R. 59/80; la deliberazione di individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari che detengono almeno il 75% all'imponibile catastale degli immobili interessati.

Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. In tal caso si applicano le disposizioni di cui alla L.R.01/2005. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

### **Art. 4 - Elaborati dei Piani di Recupero**

Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

Relazione generale contenente:

gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,  
indicazione delle categorie di intervento previste,  
individuazione dei soggetti operatori;

descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili interessati, con analisi dettagliata per gli immobili classificati di rilevante valore storico, architettonico e artistico;

Norme tecniche di attuazione.

Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

Planimetria catastale aggiornata (estratto di mappa originale) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di progetto;

Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;

Documentazione fotografica;

Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado;

Progetto planivolumetrico in scala 1:200 completo di planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le previsioni del R.U.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e/o di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del R.U. e la normativa del presente Regolamento;

Relazione geologica e indagine geognostica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul reticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere di progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;

Schema di convenzione;

Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla Competente Soprintendenza, l'ottenimento del relativo nulla-osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.

### **Art. 5 - Approvazione dei piani attuativi**

I piani attuativi sono approvati ai sensi degli artt. 68 e 69 della Legge Regionale n°1/2005.

### **Art. 6 - Convenzioni**

La Convenzione tra gli operatori e l'Amministrazione Comunale deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U.;
- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- Riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;

- l'assunzione, a carico dei proprietari, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

## **Allegato B - NORME PROCEDURALI**

### **Art. 1 - Opere soggette a permesso di costruire**

Sono soggette a permesso di costruire le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio:

interventi di nuova edificazione e di realizzazione di nuovi manufatti edilizi disciplinati all'art. 9 del Regolamento Urbanistico vigente;

installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;

realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

realizzazione di depositi di merci o di materiali e realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

addizioni volumetriche agli edifici esistenti;

interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

### **Art. 2 - Opere soggette a denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.)**

1. Sono soggette a denuncia d'inizio dell'attività:

- gli interventi di cui all'articolo precedente, qualora siano specificamente disciplinati dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata con attestazione comunale da rendersi in sede di approvazione del piano attuativo;
- le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che non sia soggetta a permesso di costruire.

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne.

- interventi di manutenzione ordinaria come definiti all'art. 8 comma 1 "manutenzione ordinaria" del Regolamento Urbanistico vigente recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- interventi di manutenzione straordinaria come definiti all'art. 8 comma 1 "manutenzione straordinaria" del Regolamento Urbanistico vigente;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti all'art. 8 comma 1 "restauro e risanamento conservativo" del Regolamento Urbanistico vigente;
- interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 8 comma 1 "ristrutturazione edilizia" del Regolamento Urbanistico vigente.

2. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare nei casi previsti dal comma 4 art. 79 della Legge Regionale n° 1/2005.

### **Art. 3 - Attività edilizia libera**

I seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo: interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) della legge regionale n°1/2005;

interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;  
opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

#### **Art. 4 - Opere soggette a disciplinare**

Qualora in sede di rilascio del Permesso di Costruire sia conferita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al Servizio Comunale competente dovrà essere richiesto il disciplinare contenente le istruzioni operative per la realizzazione dei lavori stessi.

Le modalità ed i tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinate nel permesso di costruire, sulla scorta comunque dei regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi edilizi o urbanistici che comprendano la realizzazione di nuove strade di urbanizzazione primaria, dovranno essere attuati prevedendo che l'inizio dell'edificazione avvenga almeno successivamente al completamento della prima parte della prima fase di esecuzione di tali opere di urbanizzazione. Tale disciplina è estesa anche alle opere di collegamento ai pubblici servizi previste dall'intervento edilizio o urbanistico. Per gli interventi compresi in piani urbanistici già approvati all'entrata in vigore della presente normativa, i relativi atti autorizzativi dovranno prescrivere che l'uscita fuori terra degli edifici debba essere subordinata agli adempimenti di cui ai paragrafi precedenti.

Qualsiasi utilizzazione degli edifici resta subordinata al completamento della prima fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di collegamento ai pubblici servizi.

Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi di cui al comma precedente e/o previste nel permesso di costruire o nel piano attuativo comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici, previa diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere, assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Servizio tecnico Comunale competente.

Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, etc., con le relative apparecchiature di amaro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

#### **Art. 5 - Opere consentite con procedura d'urgenza**

Potranno essere iniziate in assenza di permesso di costruire o denuncia d'inizio dell'attività:  
le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;  
le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio dell'attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

#### **Art. 6 - Opere pubbliche**

Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

#### **Art. 7 - Richieste di attestazioni e certificazioni**

##### Certificato di Destinazione Urbanistica

L'interessato deve presentare istanza in bollo su apposita modulistica predisposta dal Comune e con i relativi allegati ivi riportati;

##### Certificazione attestante l'idoneità di alloggio ad uso residenziale ai fini del ricongiungimento familiare ai sensi della L.40/98

L'interessato deve presentare istanza in bollo su apposita modulistica predisposta dal Comune e con i relativi allegati ivi riportati;

Le istanze dovranno essere evase entro 30 giorni dalla data di presentazione fatti salvi i casi di sospensione dei relativi procedimenti per carenza di documenti.

I suddetti 30 giorni decorreranno nuovamente dalla data di presentazione dei documenti mancanti.

#### **Art. 8 - Attività edilizia della pubblica amministrazione**

Non si applicano le disposizioni dell'[Art. 1](#) del presente Allegato per :

opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;

- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;
- opere pubbliche del Comune (art.78, comma 2, L.R.01/2005), approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D. Lgs. 163 del 12 aprile 2006 ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche. Tali progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica e/o Commissione Comunale per il Paesaggio.

## **Art. 9 - Atto di assenso comunale**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in attuazione dell'art.79 comma 4 lettera d) della L.R.01/2005 rilascia il preventivo Atto di assenso, con propria determinazione, per gli interventi indicati all'[Art. 2](#) comma 2 del presente Allegato, qualora si modifichi l'aspetto esteriore dei beni, nei seguenti casi:

- opere e gli interventi che ricadono nelle zone C1
- opere che interessano edifici e/o aree classificati come invariati strutturali dal Piano Strutturale
- E' altresì prevista il rilascio di atto di assenso preventivo nei seguenti casi:
- qualora si proceda alla modifica degli accessi del lotto che prevedano nuovi passi carrabili, trasformazioni di passi pedonali in carrabili, spostamento di passi carrabili esistenti o loro ampliamento dimensionale
- qualora si attuino degli interventi alle recinzioni che prospettino spazi pubblici o di uso pubblico nel caso di diverse modalità e/o materiali rispetto a quelli individuati nel presente regolamento
- tutti i casi di deroga, compreso interventi di cui all'art. 61 comma 5 o di cui all'art. 71 comma 4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

## **Allegato C - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA.**

### **Disposizioni generali**

#### **Art. 1 – Oggetto**

1. La presente sezione del Regolamento Edilizio, in attuazione dell'articolo 82 comma 16 della L.R. Toscana n. 1/2005 ed in conformità con il Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 62/R del 23/11/2005, disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

2. La disciplina di cui al presente regolamento è inerente ad aspetti di natura prettamente tecnica tesi a tutelare la salute di tutti gli operatori che nella successiva fase di manutenzione effettuino interventi sulla copertura.

#### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento si applica, ai sensi dell'articolo 82 comma 14 della L.R. n. 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi quelli previsti dall'articolo 79 comma 2 lettera a) della L.R. n. 1/2005, relativi alla copertura di edifici esistenti.

3. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 qualora riguardino le coperture di edifici di proprietà comunale; in questi casi la verifica circa l'applicazione dell'articolo 82 comma 14 della L.R. n. 1/2005 è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 7 della legge 11 febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici), da ultimo modificata con legge 30 dicembre 2004 n. 311.

4. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l'applicazione di misure preventive e protettive di cui alla sezione II, per la porzione di copertura interessata dal progetto.

5. Il presente regolamento non si applica alle seguenti pratiche:

alle istanze di sanatoria riferite ad interventi abusivi ultimati prima del 14/04/2006;

ai titoli abilitativi anche riferiti a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori che siano stati rilasciati o la cui efficacia si sia prodotta prima del 14/04/2006;

alle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83 comma 12 della L.R. n. 1/2005, riferite ai titoli abilitativi di cui alla lettera b) sopra indicata, la cui documentazione sia stata depositata dopo il 14/04/2006;

agli interventi affidati dai soggetti di cui all'articolo 2 comma 2 della L. 109/1994, per i quali sia stato approvato il progetto definitivo, ai sensi dell'articolo 16 comma 4 della L. 109/1994, prima del 14/04/2006

### **Art. 3 - Definizioni**

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

a) per copertura, la delimitazione superiore dell'involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;

b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;

c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;

d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture oggetto di progettazione;

e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;

f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;

g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;

h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;

i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;

l) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;

m) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;

n) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;

o) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

## **Adempimenti ed elaborato tecnico della copertura**

### **Art. 4 - Adempimenti**

1. La conformità del progetto alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II è attestata dal coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del D. Lgs. n. 494/1996 o, in caso tale figura non sia prevista, dal progettista all'atto di inoltro:



- a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83 comma 12 della L.R. n. 1/2005.
2. L'attestazione del coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del D. Lgs. 494/1996 o, in caso tale figura non sia prevista, del progettista è corredata dall'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5, redatto in conformità alle misure preventive e protettive previste alla sezione II.
  3. In caso di istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della L.R. n. 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5.
  4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in comune dell'attestazione di cui all'articolo 86 comma 3 della L.R. n. 1/2005, allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II e consegna copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettera b) del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili), da ultimo modificato con decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, in tal caso l'elaborato tecnico della copertura, che ne fa parte integrante, deve essere completo di tutti i punti di cui all'articolo 5 comma 4, compresi gli elaborati di cui alle lettere g) ed h); ne consegue che al pari degli altri requisiti di abitabilità e agibilità anche la conformità dell'opera alle misure preventive e protettive è oggetto di verifica a campione su disposizione dal Comune che si avvale a tal fine, mediante accordi convenzionali, dell'Azienda USL territorialmente competente (articolo 86 comma 4 L.R. n. 1/2005).
  5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della denuncia di inizio dell'attività, il Comune provvede alla verifica della completezza degli elaborati presentati, secondo la specifica disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio. Il Comune può provvedere inoltre al controllo a campione delle attestazioni pervenute anche mediante accordi convenzionali con le Aziende U.S.L. o altri soggetti istituzionalmente competenti in materia.

#### **Art. 5 - Elaborato tecnico della copertura**

1. L'elaborato tecnico della copertura è redatto in fase di progettazione; a tale adempimento provvede il coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del D. Lgs. n. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il progettista dell'intervento.
2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi; a tali adempimenti provvede il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il direttore dei lavori.
3. Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'articolo 2 comma 2 della L. n. 109/1994, l'elaborato tecnico della copertura fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'articolo 16 comma 5 della citata L. n. 109/1994.
4. L'elaborato tecnico della copertura, in relazione alle diverse fattispecie di cui all'articolo 6, deve avere i seguenti contenuti:
  - a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;
  - b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui all'articolo 7 comma 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
  - c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;
  - d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi e il progetto del relativo sistema di fissaggio;
  - e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;
  - f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);
  - g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;

- h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

## **Art. 6 - Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura**

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 4, gli adempimenti sono i seguenti:
  - a) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori, l'elaborato tecnico della copertura deve avere almeno i contenuti minimi di cui all'articolo 5 comma 4 lettere a) e b);
  - b) per le istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della L.R. n. 1/2005, comprendenti interventi eseguiti sulle coperture, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'articolo 5 comma 4 lettere a), b), c), d), e) ed f);
  - c) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'articolo 5 comma 4 lettere a), b), c), d), e), f),g) ed h);
2. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei relativi lavori di cui all'articolo 83 comma 12 della L.R. n. 1/2005, nonché in tutti i casi in cui non siano state apportate modifiche al progetto contenuto nel titolo abilitativo, anche riferito all'ultima variante comportante la sospensione dei relativi lavori, la conformità delle opere eseguite sulle coperture alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui all'articolo 5 comma 4, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato o altro soggetto avente titolo.
4. L'elaborato tecnico della copertura deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario o avente titolo.
5. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'articolo 4 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 494/96, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.

## **Misure preventive e protettive**

### **Art. 7 - Criteri generali di progettazione**

1. Nei casi di cui all'articolo 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza; tale misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:
  - a) il percorso di accesso alla copertura;
  - b) l'accesso alla copertura;
  - c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.
2. Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.
3. Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.
4. Nei casi in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, da riferirsi essenzialmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente perché sul nuovo sarà possibile realizzarle, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione. Tra le caratteristiche che impediscono la possibilità di installare soluzioni di tipo permanente, particolare rilevanza è data alla calpestabilità della copertura dovuta sia alla resistenza del manto, sia alla capacità della struttura di sostegno (cfr. con le caratteristiche strutturali riportate nei D.M. 16/01/1996 - 14/09/2005), e sia quando a causa della forma geometrica della copertura stessa non ne permetta la percorribilità.
5. Per tutti gli edifici dovranno essere privilegiate soluzioni tecniche che, a parità di sicurezza, garantiscano un minor impatto visivo sull'edificio. La scelta dovrà quindi essere indirizzata verso elementi protettivi che si innalzino il meno possibile dalla

copertura e che comunque producano un minor impatto. Ciò vale anche nei confronti della scelta delle salite sulla copertura. Per la scelta dei dispositivi di sicurezza all'interno delle aree sottoposte ad autorizzazione paesaggistica ed ambientale e per gli edifici "tutelati" ai sensi dell'art. 79 comma 4 della L. R. n. 1/2005, indicati nel Regolamento Urbanistico e/o nel Regolamento Edilizio, deve essere utilizzata una particolare attenzione.

6. Nel caso di ampliamenti degli edifici che comportano la realizzazione di copertura in contiguità con le altre, e si intende usufruire di accessi esistenti, le misure protettive andranno estese anche a quella porzione di copertura che risulta necessaria per il raggiungimento in sicurezza della parte da realizzare.

#### **Art. 8 - Percorsi di accesso alla copertura**

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.
2. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:
  - a) che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
  - b) che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
  - c) che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.
3. E' altresì necessario che:
  - a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
  - b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.
4. Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.
5. I percorsi di cui al comma 4 si realizzano tramite:
  - a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
  - b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
  - c) apprestamenti.

#### **Art. 9 - Accessi alla copertura**

1. La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.
2. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;
  - b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;
  - c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.
3. In tutti gli edifici deve essere protetto, e allo stesso tempo interdetto, l'accesso alla copertura ai non addetti ai lavori. Particolare cura andrà posta per gli edifici destinati all'istruzione o comunque alla presenza di minori.

#### **Art. 10 - Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture**

1. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:
  - a) parapetti;
  - b) linee di ancoraggio;
  - c) dispositivi di ancoraggio;
  - d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
  - e) reti di sicurezza;

f) impalcati;

g) ganci di sicurezza da tetto.

2. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

## **Allegato D - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 1 – norme generali**

Ogni richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o altro atto autorizzativo, nonché l'inizio, la fine lavori, l'attestazione di abitabilità/agibilità potranno essere presentate al Protocollo Generale del Comune di Poggio a Caiano, solo previo visto apposto da operatore dell'Ufficio Edilizia Pubblica e Privata nel seguente orario Giov. e Sab. 10.00-12.00.

L'addetto al trattamento della pratica effettuerà un primo controllo di completezza prima dell'acquisizione al Protocollo Generale verificando la completezza delle dichiarazioni del modello, delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, delle copie dei documenti per l'autentica delle firme, del pagamento dei diritti di segreteria. La mancanza di uno dei documenti o la non completezza delle dichiarazioni necessarie, anche contenute nei modelli predisposti da questo ufficio, costituirà causa ostativa alla presentazione della pratica.

Nel caso di permesso di costruire verrà comunicato successivamente, in forma scritta, il responsabile del procedimento ai sensi della 241/90.

I richiedenti e dei tecnici sono tenuti ad effettuare tutti i controlli necessari sulla legittimità urbanistica dei beni oggetto dell'intervento prima della presentazione dei progetti in maniera da non ricadere nei casi di autodenuncia. Si raccomanda, inoltre, di attenersi alle modalità qui di seguito riportate per non incorrere in sospensioni dei termini, richieste integrazioni o quant'altro.

Ogni modello dovrà essere corredato dalla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà da sottoscrivere da ogni proprietario, con firma autenticata con l'apposizione della fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità.

Per i Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice può essere effettuato sia al momento della presentazione della pratica che al momento della comunicazione di inizio lavori, riempiendo le apposite dichiarazioni.

Contestualmente alla Comunicazione di Inizio Lavori il proprietario o chi ne abbia titolo, deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE e alla Dichiarazione relativa all'Organico medio annuo distinti per qualifica e al tipo di contratto collettivo applicato per i dipendenti, ai sensi del D. Lgs. n. 494/96, anche nel caso che le opere non rientrino nell'ambito di applicazione del decreto medesimo.

Il committente dei lavori, insieme alla comunicazione dell'inizio e fine dei lavori, deve comunicare al Comune il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) di cui all'art.86 comma 10 del D.Lgs. 10 settembre 2003 n. 276.

Qualora l'impresa esecutrice non abbia dipendenti oppure non sia iscritta alla Cassa Edile, la dichiarazione di cui al punto 1 è sostituita da una dichiarazione in tal senso. Rimane fermo l'obbligo di produrre il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) anche in questo caso e anche in caso che i lavori siano affidati a imprese individuali o imprese artigiane o a lavoratori autonomi, ai sensi dell'art. 89 comma 9 e 10 della L.R. 1/05.

Il DURC dovrà essere prodotto in originale o copia conforme all'originale.

Nel caso in cui successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro 15 giorni dall'avenuto subentro, con l'esatta individuazione delle opere che saranno eseguite dall'impresa e corredata del DURC relativo e della Dichiarazione relativa all'Organico medio annuo distinto per qualifica e del tipo di contratto collettivo applicato per i dipendenti, ai sensi del D. Lgs. n. 494/96, anche nel caso che le opere non rientrino nell'ambito di applicazione del decreto medesimo.

Al momento della comunicazione di fine lavori deve essere inoltrato un nuovo DURC, esclusivamente nel caso in cui quello già inoltrato ad inizio lavori sia scaduto, altrimenti è sufficiente una dichiarazione in tal senso.

L'interessato è tenuto a presentare il DURC di tutte le imprese che hanno prestato la propria opera dall'inizio alla fine dei lavori (anche di quelle imprese che hanno lavorato solo per un periodo e comunque non fino al momento della conclusione dei lavori), tali documenti trattenuti dal D.L. sono inoltrati al comune alla conclusione dei lavori.

Per i lavori iniziati prima del 27 gennaio 2005 (data di entrata in vigore della L.R. 1/05) non è necessario presentare il DURC delle imprese esecutrici a fine lavori.

La mancata produzione della certificazione di regolarità contributiva costituisce causa ostantiva all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità di cui all'art.86 della L.R.01/2005.

Il committente può ottenere anche l'abitabilità o l'agibilità qualora :

- abbia ottenuto ed inoltrato il certificato di regolarità contributiva al momento dell'inizio dei lavori;
- provi di aver richiesto all'impresa il certificato di regolarità contributiva ma, decorso il termine per il rilascio del certificato da parte dell'ente competente, non sia riuscito ad ottenerlo da una impresa, ovvero abbia ottenuto un certificato che attesti l'irregolarità contributiva di essi.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo VIII della L.R.01/2005, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché – unitamente al direttore dei lavori – al permesso di costruire. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività.

Qualora alla fine dei lavori si verifichi la presenza in cantiere di imprese per le quali non risultano effettuati gli adempimenti previsti al momento dell'inizio lavori, la comunicazione di ultimazione andrà regolarizzata con tutta la documentazione prevista fatte salve le sanzioni amministrative previste. Fino alla regolarizzazione della comunicazione non si potrà procedere alla presentazione dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

## **Art. 2 - Norme tecniche per la Presentazione dei Progetti**

Ogni progetto presentato dovrà essere corredato dalla documentazione minima prevista per la tipologia di intervento costituita dagli elaborati di seguito descritti e elencati.

Gli elaborati grafici saranno presentati in n. 2 copie, su fondo bianco, in formato unificato piegato in formato UNI 21x29.7, con titolo dell'opera e tipo di intervento, firmati da tutti i proprietari e dal progettista. Il progettista dovrà inoltre apporre il timbro professionale indicate l'albo di appartenenza e il numero di iscrizione. Non saranno accettati grafici fascicolati o non contenenti la mascherina con le indicazioni prescritte o privi delle firme di cui sopra.

## **Art. 3 - Prospetto dei documenti obbligatori**

Per qualsiasi tipo di intervento, indipendentemente dal tipo di atto autorizzativi richiesto o asseverato, dovranno essere presentati i seguenti documenti e grafici:

- Azionamento di P.R.G.
- Stralcio della carta delle classi di pericolosità e di fattibilità idraulica.
- Estratto catastale
- Estratto della cartografia aereofotogrammetrica
- Grafici
- Relazioni
- Foto dell'ambiente e/o foto dell'edificio

Per interventi che comportino aumento volumetrico dovrà essere presentato la documentazione attestante che il lotto non sia già stato utilizzato ai fini edificatori. Per gli interventi di cambio di destinazione di uso dovrà essere prodotta la documentazione che comprova la destinazione di uso attuale.

## **Modulistica**

La nuova modulistica, rivista ai fini dell'applicazione di tutte le nuove procedure, risulta distinta nelle seguenti tipologie:

- Richiesta di Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività con Asseveramento
- Sanatoria ai sensi art. 140 L.R. 1/05
- Sanatoria Ordinaria
- Autorizzazione Paesaggistica
- Comunicazione di Inizio Lavori

- Comunicazione di Fine Lavori
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità

### **Pagamento diritti di segreteria**

Il pagamento dei diritti di segreteria, da effettuarsi in riferimento al tariffario pubblicato sul sito del comune, verrà effettuato tramite bollettino postale da effettuarsi sul conto corrente n. 30351506 intestato alla Tesoreria del Comune di Poggio a Caiano, prima della presentazione della richiesta. Ogni bollettino dovrà presentare la corretta causale. L'attestazione di versamento, in originale, dovrà essere allegata alla pratica.

### **Atto sostitutivo di notorietà**

Da effettuare su modello predisposto, deve attestante il titolo a richiedere la concessione o autorizzazione, con esatta indicazione dei riferimenti catastali del fabbricato e/o del terreno. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovrà inoltre attestare la regolarità delle volumetrie o gli estremi della richiesta di condono. Dovrà essere prodotta una dichiarazione per ciascun proprietario.

### **Pagamento oneri Concessori in autoliquidazione**

Per le Denunce di Inizio Attività e per le sanatorie edilizie, nonché per i permessi di costruire il tecnico, utilizzando i modelli predisposti da questo ufficio dovrà effettuare il calcolo degli oneri concessori in autoliquidazione. E' a disposizione un modello informatico completo di tariffario nel sito del comune per la determinazione degli importi e della rateizzazione.

La modalità di pagamento per i contributi sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, delle sanzioni amministrative pecuniarie nonché per i diritti di segreteria, e quella del bollettino di c/c postale intestato alla Tesoreria del Comune di Poggio a Caiano n. 30351506, riportando la corretta causale del pagamento effettuato.

E' data facoltà per pagamenti riferiti a contributi sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, sanzioni amministrative pecuniarie superiori a € 4.000,00, di effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario da effettuarsi su CARIPRATO agenzia di Poggio a Caiano, c/c n. 111441 (coordinate bancarie abi 6020 cab 38180) intestato Tesoreria del Comune di Poggio a Caiano, riportando la corretta causale del pagamento effettuato;

### **Art. 4 - Estratti e Certificati**

#### Estratto della cartografia aereofotogrammetrica

con evidenziate le aree/edifici oggetto di intervento. Se dalla mappa si evincono volumi esistenti indicarli nelle carte di rilievo, dichiarandone la conformità urbanistica. Se non sono presenti volumi e se quelli presenti sono già demoliti presentare una dichiarazione attestante che il fondo è libero da precedenti volumetrie.

#### Estratto del foglio di mappa catastale

Con evidenziata l'area oggetto dell'intervento e con l'indicazione dei numeri di particella della stessa. In caso di terreni oggetto di frazionamenti non ancora introdotti in mappa: estratto di mappa e copia frazionamento con estremi approvazione Ufficio del Territorio.

#### Azzonamento e vincoli

Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala con evidenziata l'area oggetto dell'intervento e l'indicazione degli azzonamenti, dei parametri urbanistici e delle destinazioni ammesse. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere fornita sia l'estratto della cartografia relativa al P.R.G. vigente che quella relativa al Piano Strutturale approvato.

Stralcio della Cartografia allegata al Piano di Assetto Idrogeologico (scala 1:25000 o 1:10000) sia per quanto attiene il rischio idraulico che quello geomorfologico

Stralcio della Cartografia allegata al Piano Strutturale relativa al rischio idraulico desunta dal PIT.

#### Documentazione attestante la libertà del fondo da precedenti volumetrie

Esauriente, completa e chiara documentazione atta a dimostrare la libertà del fondo da precedenti volumetrie. La documentazione di cui sopra dovrà essere accompagnata da relazione tecnica sottoscritta dal progettista ed è da intendersi obbligatoria nel caso di nuove costruzioni ed ampliamenti volumetrici di edifici esistenti.

## Documentazione sulla destinazione d'uso

In caso di interventi che interessino la variazione della destinazione d'uso dovrà essere prodotta opportuna documentazione che attesti la destinazione d'uso esistente o gli estremi dell'atto (licenza o concessione) con cui detta destinazione è stata autorizzata.

Per progetti di variante in corso d'opera rispetto a precedente progetto autorizzato o concesso, gli estratti e certificati potranno essere omessi a condizione che questi risultino allegati al precedente progetto.

## **Art. 5 - Elaborati Grafici**

### Documentazione fotografica

#### Foto dell'ambiente

Esauriente, completa e chiara documentazione fotografica dell'edificio e/o del terreno e relativo intorno, tendente ad illustrare in ogni suo aspetto la situazione ambientale edilizia esistente. La documentazione dovrà essere integrata da uno schema grafico dei punti di ripresa.

#### Foto dell'edificio e delle parti su cui si intende intervenire

Serie fotografica dell'edificio e delle parti anche interne oggetto dell'intervento. La documentazione dovrà essere integrata da uno schema grafico dei punti di ripresa. La documentazione fotografica delle parti interne dell'edificio oggetto dell'intervento e da ritenersi obbligatoria nel caso di immobili notificati, negli immobili ricadenti nel centro storico e di beni edilizi tipologicamente caratterizzati.

### Rilievo

#### Planimetria generale dello stato di fatto

Stralcio planimetrico del rilievo aereofotogrammetrico aggiornato in scala 1:2000 o 1:5000 con evidenziata l'area e/o l'edificio interessato dall'intervento; detta planimetria dovrà risultare estesa alle zone limitrofe all'intervento per un raggio minimo di m. 100. Nei casi non espressamente indicati nella nota (2) la planimetria generale di cui sopra dovrà essere accompagnata da una analoga rappresentazione d'insieme scala 1:200 o 1:500 dei luoghi oggetto dell'intervento estesa alle immediate adiacenze, necessaria per il controllo delle distanze legali. Detta planimetria dovrà essere quotata planimetricamente ed altimetricamente all'interno del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti; dovranno essere comunque indicati:

- a) gli azzonamenti di P.R.G.;
- b) la perimetrazione del lotto di pertinenza e misure che hanno dato luogo al calcolo delle aree, desunte da rilievo strumentale la cui elaborazione dovrà essere allegata;
- c) orientamento, toponomastica e preesistenze edilizie interne al lotto, ivi comprese eventuali costruzioni in corso o già concesse;
- d) le strade, i parcheggi, gli elettrodotti, i metanodotti, i corsi d'acqua ecc., nonché tutti quegli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze legali e delle altezze (altezze degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, ferrovie, servitù pubbliche ecc.);
- e) lo stato di fatto delle opere di urbanizzazione negli spazi pubblici attestanti l'area e/o fabbricato, con le indicazioni dell'esistenza o meno delle caratteristiche principali di fognature, servizi (acquedotto, metano, SIP, ENEL), pubblica illuminazione, opere di finitura stradali (marciapiede, cordonato, zanella, pozzetti idraulici e fognoli, binder, manto di usura).

Qualora le opere di urbanizzazione siano mancanti o incomplete, dovrà essere indicato il punto ove le stesse possano collegarsi funzionalmente all'esistente.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati (piante, sezioni e prospetti) seguendo le indicazioni di cui ai successivi punti.

#### Piante dello stato di fatto

Rappresentazione in pianta dei vari piani (se ed in quanto diversi) e della copertura in scala 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi). In corrispondenza di ogni vano dovrà essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza, eventuali dislivelli tra piani di calpestio, la larghezza e la profondità, la superficie netta, le dimensioni delle finestre e delle porte finestre. Per ogni piano dovranno essere indicate le misure perimetrali esterne (parziali e globali) e quant'altro necessario. In tutte le piante dovranno essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto.

### Sezioni dello stato di fatto

Adeguate numero di sezioni (almeno due di cui una trasversale ed una longitudinale) in scala 1:50 o 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi) con le indicazioni delle altezze nette dei singoli piani e del sottotetto (se ed in quanto esistente), dello spessore dei solai e delle pareti, delle parti aggettanti, delle gronde, dei colmi, dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni, compiutamente quotate, dovrà essere altresì indicato l'andamento del terreno, in corrispondenza delle sezioni stesse, dal confine di proprietà fino alle strade.

### Prospetti dello stato di fatto

Disegni, a semplice contorno, in scala 1:50 e 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi) di tutti i fronti dell'edificio. Nei prospetti deve essere rappresentato l'andamento del terreno, le altezze dell'edificio, delle emergenze oltre il colmo o la copertura piana. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono comprendere per il tratto necessario l'indicazione delle fondamentali linee architettoniche delle facciate adiacenti, a meno che tali elementi non risultino già sufficientemente evidenziati dalla documentazione fotografica

### Particolari dello stato di fatto

Particolari in scala 1:50 o 1:20 se ed in quanto necessari.

### Rilievo storico

Rappresentazione storico-stilistica in scala 1:50 dell'immobile esistente, da cui emerga l'impianto originario e le successive modificazioni, ampliamenti e superfetazioni recenti. Le strutture corrispondenti alle varie epoche di intervento (stratigrafia storica) dovranno essere opportunamente rappresentate, distinte e richiamate in apposita legenda.

### Calcolo planivolumetrico dell'esistente

Qualora l'esistente, in relazione all'intervento preposto, debba essere computato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici (completamento edificatorio, sopraelevazioni, ecc.) dovrà essere prodotto il calcolo planivolumetrico o la superficie di calpestio dell'esistente ivi compreso quello relativo ai parcheggi.

Tale tavola dovrà contenere la rappresentazione grafica schematica delle figure geometriche in cui è scomposto il lotto e/o l'edificio in scala 1:100 o 1:200 e la conseguente esplicitazione analitica dei conteggi compilati in conformità alle disposizioni vigenti.

La documentazione fotografica dovrà essere firmata dal progettista e dal richiedente e dovrà riportare la data in cui sono state effettuate le riprese fotografiche.

Per i progetti di varianti in corso d'opera, rispetto a precedente istanza autorizzata concessa e quindi richiamata, la documentazione può limitarsi a quegli elaborati che hanno effettiva incidenza e sono comunque necessari per la valutazione dell'intervento di variante. Ciò è peraltro ammesso a condizione che il precedente progetto contenga esauriente e corretta rappresentazione dello stato di fatto.

In caso di sole modifiche interne o prospettiche, o di mero cambio di destinazione, sarà sufficiente lo stralcio planimetrico di cui al primo comma

In caso di demolizioni complete di edifici la rappresentazione in pianta potrà essere semplificata.

Per le sezioni e prospetti valgono le annotazioni, (1), (2), (3).

Solo per gli edifici notificati, vincolati e per manufatti tipologicamente caratterizzati.

Non richiesto per interventi che non producono alterazioni planivolumetriche.

### **Relazioni**

#### Relazione generale sul progetto

La relazione generale sull'opera progettata dovrà illustrare l'intervento proposto in relazione alle caratteristiche urbanistiche di P.R.G., alle condizioni oggettive dell'ambiente, al criterio seguito per la scelta delle destinazioni d'uso.

Dovrà anche essere data indicazione degli impianti tecnologici previsti e loro caratteristiche generali, dei criteri costruttivi, del tipo di struttura dell'opera progettata, delle rifiniture esterne e della sistemazione delle aree.



Per gli interventi sull'esistente deve darsi notizia anche:

- a) della destinazione d'uso attuale e prevista
- b) dello stato di conservazione e delle condizioni igieniche;
- c) delle eventuali demolizioni di superfetazioni e ripristino degli spazi interni ed esterni;
- d) delle eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare:

- a) le lavorazioni effettuate;
- b) i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati;
- c) gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con relativi impianti di depurazione;
- d) il tipo di energia sfruttato;
- e) l'intensità dei rumori prodotti;
- f) la quantità di acqua e le relative fonti di approvvigionamento.

### Relazione storica

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1947 la relazione, corredata eventualmente da grafici, dovrà contenere anche informazioni di carattere storico-artistico o ambientale. Dovrà essere evidenziato:

- a) l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- b) la tipologia edilizia;
- c) le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte ecc.);
- d) eventuali elementi decorativi di carattere significativo.

### Relazione sugli impianti di abbattimento dei fumi

Per gli edifici industriali e simili, per i quali è già definito il tipo di attività e negli altri casi quando lo si possa prevedere (comunque sempre quando fosse richiesto dalla C.E.) in conformità a quanto previsto dalla legge 13 luglio 1966 n. 615, dovrà prodursi la relativa relazione tecnica e la documentazione prevista dall'art. 5 D.P.R. n. 322/71.

### Relazione sul sistema di approvvigionamento idrico e su quello relativo allo smaltimento liquami

La suddetta documentazione dovrà sempre prodursi in caso di nuove costruzioni e per interventi che modificano o alterano il sistema di adduzione o scarico delle acque nonché in tutti i casi previsti dalla vigente normativa.

Per interventi di manutenzione straordinaria la relazione potrà limitarsi ad indicare il tipo degli impianti di smaltimento e di adduzione idrica ai quali si intende allacciarsi salvo che non si tratti di specifico intervento sugli impianti.

### Relazione inerente l'isolamento termico ed il relativo progetto

La relazione e gli elaborati tecnici relativi al progetto di isolamento (piante, sezioni e particolari) devono essere presentati prima dell'inizio dei lavori sugli impianti.

Per i progetti di varianti in corso d'opera rispetto a precedente progetto autorizzato o concesso, le relazioni possono limitarsi a quelle che hanno effettiva incidenza e sono comunque necessarie per la valutazione dell'intervento di variante. Ciò è peraltro ammesso a condizioni che il precedente progetto sia stato fornito di tutte le notizie che vengono omesse.

## **Progetto**

### Planimetria generale di progetto

Stralcio planimetrico del rilievo aereofotogrammetrico aggiornato in scala 1:2000 o 1:5000 accompagnato da altra planimetria in scala 1:200 o 1:500 redatta conformemente a quella di rilievo e contenente:

- a) la perimetrazione del lotto di pertinenza e gli azzonamenti di P.R.G.;
- b) la perimetrazione dell'edificio e/o dell'opera progettata (dovrà essere evidenziata anche la proiezione di massimo ingombro fuori terra);
- c) l'indicazione delle recinzioni, accessi, rampe, cordonature, aree scoperte da sistemare a verde o parcheggio ecc.;

d) le distanze dai confini, dagli edifici adiacenti, dalla viabilità, dal bordo opposto della strada, da servitù ecc., cioè da tutti quegli elementi di cui al precedente punto C1, onde evidenziare il rispetto delle distanze minime prescritte per legge.

#### Pianta progetto

Rappresentazione in pianta dei vari piani, se ed in quanto diversi, in scala 1:50 o 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi) esaurientemente quotata in ogni parte. In corrispondenza di ogni vano dovrà essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza, eventuali dislivelli tra piani di calpestio, la larghezza e la profondità, la superficie netta, le dimensioni delle finestre e delle porte finestre.

Le piante saranno così rappresentate:

- a) pianta dello scantinato con l'indicazione dell'andamento del terreno immediatamente adiacente evidenziando rampe, cortili e manufatti quali scannafossi, muri a retta ecc.
- b) pianto terra correlato a quello dei piani sopra e sottostanti.

Dovranno inoltre essere indicate le più significative quote del terreno immediatamente adiacenti per la individuazione dei movimenti del terreno rispetto allo stato esistente, nonché delle distanze dal bordo opposto della strada, dai confini, dagli edifici ecc.

Negli interventi nei quali non è richiesta la planimetria generale di progetto, la pianta del piano terra dovrà contenere anche l'indicazione delle strade di accesso, dei percorsi, delle recinzioni, delle aree da sistemare a verde, dei parcheggi, dei piazzali, dei giardini privati e marciapiedi e quanto altro esistente e previsto in progetto a quota terra.

- c) piante degli altri piani, correlate a quelle dei piani sovrastanti e sottostanti;
- d) pianta del sottotetto, contenente l'indicazione delle altezze interne, secondo l'andamento delle falde del tetto;
- e) pianta dei vani emergenti dal tetto e dei volumi tecnici e loro accessori;
- f) pianta della copertura.

In tutte le piante dovranno essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto.

#### Sezioni di progetto

Adeguate numero di sezioni trasversali e longitudinali, effettuate nei punti più significativi dell'edificio, in scala 1:50 o 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi) e messe in relazione all'ambiente circostante. Delle linee di sezione dovrà essere data indicazione nelle piante. Le sezioni dovranno rappresentare sia trasversalmente che longitudinalmente il completo sviluppo altimetrico dell'edificio e delle aree adiacenti lo stesso.

Esse dovranno contenere tutti quegli elementi indicati negli elaborati planimetrici, con particolare riferimento all'altezza dei vani ed a quella massima dell'edificio. Dovranno inoltre essere indicate le quote del terreno per l'individuazione dei movimenti del terreno rispetto allo stato esistente.

In particolare le sezioni dovranno indicare le altezze nette interpiano, lo spessore dei solai, gli aggetti, le gronde, i volumi al di sopra della linea di gronda, le altezze dei volumi tecnici, le pendenze delle falde del tetto e tutte le quote necessarie a dimostrare l'altezza massima dell'edificio.

#### Prospetti di progetto

Prospetti in scala 1:50 o 1:100 (in scala 1:200 per grandi complessi) di tutti i fronti con indicazione dei materiali di finitura e dell'andamento del terreno. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, dovrà essere data indicazione delle linee fondamentali delle facciate finitime.

#### Particolari di progetto

Particolari in scala 1:50 o 1:20 se ed in quanto necessari.

#### Tavola dei conteggi urbanistici di progetto

Tavola esplicativa dei conteggi necessari per la valutazione quantitativa del progetto rispetto ai parametri urbanistici di P.R.G. e delle altre norme in vigore, ivi comprese quelle relative alla dotazione di parcheggi e delle superfici finestrate. Qualora ai fini del rispetto dei parametri urbanistici, il progetto debba essere correlato all'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni ecc.) è necessario che siano richiamati i valori risultati dai conteggi di cui all'elaborato relativo. La tavola dei conteggi urbanistici dovrà contenere la rappresentazione schematica delle figure geometriche in cui viene scomposto il lotto e/o l'edificio in scala 1:100 o 1:200 e la conseguente esplicazione analitica dei conteggi. La sintesi dei conteggi dovrà essere riportata in un apposito specchio riassuntivo in cui dovrà pure darsi atto del rispetto dei parametri urbanistici di P.R.G.

#### Tavola tipologica e dati metrici e parametrici

Per interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata ai sensi della Legge 5-8-1978 n. 457 dovrà prodursi elaborato grafico nel quale sia rappresentato:

- schema di aggregazione tipologica dei vari piani con indicate le superfici utili abitabili e non residenziali dei singoli tagli;
- calcolo delle superfici utili abitabili (S.U.) quale sommatoria delle superfici utili dei diversi alloggi;
- calcolo della superficie netta non residenziale;
- calcolo dell'altezza virtuale.

#### **Sovrapposizione**

##### Lettura grafica in sovrapposizione

Rappresentazione grafica di confronto tra gli elaborati di rilievo e quelli di progetto per evidenziare le modifiche rispetto allo stato di fatto. Detta rappresentazione dovrà avvenire secondo la seguente simbologia grafica:

- a) in bianco tra righe nere: lo stato di fatto non sottoposto a modifiche;
- b) in celeste tra righe nere: lo stato di fatto che si intende demolire e ricostruire senza alcuna modificazione;
- c) in giallo tra righe nere: la demolizione di opere esistenti, l'abbattimento di piante di alto fusto, movimenti di terra in sterro, ecc...;
- d) in rosso tra righe nere: la previsione di nuove opere, la chiusura di nuove aperture, la messa a dimora di piante di alto fusto, i movimenti di terra in riporto ecc.

La rappresentazione dovrà essere completa di legenda e di note esplicative.

Nel caso di varianti in corso d'opera che s'intendano apportare ad un progetto preventivamente autorizzato o concesso nella rappresentazione grafica si dovrà procedere secondo la rappresentazione sopra riportata con l'accortezza di segnalare che in luogo dello stato di fatto viene rappresentato lo stato di progetto autorizzato o concesso. Parimenti per progetti a sanatoria dovrà procedersi per segnalare le eventuali opere abusive perché eseguite in difformità o in assenza di autorizzazione o concessione. Qualora il progetto di variante e di cui se ne chiede la sanatoria, queste dovranno essere distinte da quelle ancora da realizzare.

Per i progetti di variante in corso d'opera rispetto a precedente istanza autorizzata e concessa e quindi richiamata, la documentazione di progetto può limitarsi a quegli elaborati che hanno effettiva incidenza e sono comunque necessari per la valutazione dell'intervento di variante.

In caso di sole modifiche interne, o prospettiche, o di mero cambio di destinazione, nonché per interventi che non alterino in alcun modo i rapporti con l'edilizia esistente o con l'ambiente, la planimetria potrà essere semplificata così come già espresso nella nota (3) al precedente punto C/1.

In caso di modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari, facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna dovrà limitarsi all'unità immobiliare interessata, a condizione che venga indicato il perimetro esterno dell'edificio.

Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata delle sezioni potrà limitarsi all'unità immobiliare interessata, a condizione che venga indicato il profilo dell'intero edificio.

Per varianti interne o cambio di destinazione la documentazione di progetto potrà essere omessa a condizione che i prospetti siano sufficientemente documentati tramite fotografie. In caso di modifiche da apportare solo ad alcune delle facciate, la rappresentazione potrà limitarsi ai fronti interessati dall'intervento.

Non richiesta per interventi che non producono alcuna alterazione planivolumetrica.

Per gli interventi sugli edifici di rilevante valore ambientale, storico e architettonico - in aggiunta a quanto sopra richiesto - la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi oggetto di analisi e di studio della proposta di restauro quali finiture, decorazioni, arredi fissi, particolari costruttivi, ecc.; il rilievo dovrà indicare la localizzazione ed il nome delle specie arboree e arbustive (planimetria generale in scala 1:200), i materiali, le finiture, lo stato del degrado e le fasi di crescita (piante, sezioni e prospetti in scala 1:50), i caratteri storici, ambientali e architettonici dell'edificio con descrizione di tecniche e materiali (relazione generale); il progetto dovrà riportare le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali impiegati e delle

essenze arboree e arbustive di nuovo impianto (planimetria generale in scala 1:200), le demolizioni e le eventuali ricostruzioni, gli impianti, i particolari costruttivi con indicazione dei materiali e delle tecniche di posa (piante, sezioni e prospetti in scala 1:50), la compatibilità delle nuove destinazioni e di tutte le opere previste rispetto ai caratteri ambientali, storici e architettonici, le modalità e i procedimenti di restauro adottate per le singole parti, sia dell'edificio che delle pertinenze (relazione generale).

Ove l'istanza di permesso di costruire sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L. R. 01/05, prima del rilascio della sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di sanatoria dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della sanatoria stessa.

#### **Art. 6 - Presentazione ed esame delle istanze**

Il permesso di costruire è dato al proprietario o a chi abbia titolo ed è trasferibile ai successori o aventi causa ai sensi del comma 5 art. 77 della Legge Regionale n°1/2005.

I permessi di costruire e le denunce di inizio dell'attività devono essere presentati con la modulistica predisposta dall'Ufficio tecnico comunale e corredate dalla documentazione indicata nel precedente articolo, in funzione dell'intervento progettato.

#### **Art. 7 - Validità e proroga del permesso di costruire**

I termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori e le eventuali proroghe sono disciplinati dal comma 3 art. 77 della Legge Regionale n° 1/2005.

#### **Art. 8 - Annullamento del titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo può essere annullato nei casi previsti dalla legge o in violazione delle prescrizioni relative al titolo abilitativo e nel perseguimento dell'interesse pubblico.

L'Autorità competente, qualora in sede di autotutela riscontri il rilascio di titoli autorizzativi illegittimi e l'illegittimità consista in vizi procedurali, prima di procedere all'annullamento dovrà verificare la possibilità della loro rimozione e quindi della sanatoria dell'atto.

In caso di annullamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 06/06/01 n.380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 9 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune**

Qualora sia opportuno acquisire pareri da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, stabilendo se la Conferenza è a fini istruttori o a fini decisori.

La prima riunione è convocata entro 7 giorni dalla data di indizione. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto o in via informatica, ai responsabili delle strutture interessate almeno 5 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione. La conferenza dei servizi assume le determinazioni relative alle organizzazioni dei propri lavori a maggioranza dei presenti. Nella prima riunione, i responsabili delle strutture che vi partecipano, determinano il termine per l'adozione della decisione conclusiva. I lavori della conferenza non possono superare i 30 giorni dalla data della prima riunione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale. Si considera comunque acquisito favorevolmente il parere del Responsabile della Struttura, comunque invitato a partecipare alla conferenza, ma risultato assente o che, se presente non abbia espresso definitivamente l'atto, il parere o l'assenso di sua competenza. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti.

Conferenza ai fini istruttori: all'esito dei lavori della Conferenza e comunque decorso inutilmente il termine massimo previsto per la conclusione dei lavori della conferenza stessa, il Responsabile del procedimento adotta la determinazione motivata di conclusione del procedimento, valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede.

Conferenza ai fini decisori: è indetta al fine di acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati, da parte dei vari settori; in tal caso il provvedimento finale conforme alla determinazione conclusiva del procedimento, sostituisce a tutti gli effetti intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati, degli altri settori interessati alla Conferenza; all'esito dei lavori della Conferenza e comunque decorso inutilmente il termine massimo previsto per la conclusione dei lavori della conferenza stessa, il Responsabile del Procedimento adotta la determinazione motivata di conclusione del procedimento.



## **Allegato E - PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### **Art. 1 - Finalità e contenuti**

Il responsabile del procedimento, entro 15 giorni dall'inizio del procedimento, ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'art.7, comma 1, della L. 241/90 e successive modifiche.

È parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.

La comunicazione deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'art. 8 comma 2 della L. 241/90 e successive modifiche e deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: comunicati stampa e/o avvisi pubblici, l'inserimento nella rete civica e ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento.

La comunicazione può essere differita ove sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.

### **Art. 2 - Intervento nel procedimento**

I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L.241/90 e successive modifiche, hanno diritto di:

prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Art.24 della L.241/90 e successive modifiche e del vigente regolamento di accesso agli atti ed alle informazioni comunali;

presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il responsabile del procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini stabiliti per la conclusione del procedimento.

Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria;

assistere personalmente o mediante un proprio rappresentante a sopralluoghi ed ispezioni.

L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante;

### **Art. 3 - Accordi procedurali e sostitutivi**

In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma del precedente art.29, il Comune può concludere, senza pregiudizio dei diritti di terzi e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo. Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'art.11 della L.241/90 e successive modifiche.

### **Art. 4 - Accesso agli atti ed alle informazioni comunali**

Il diritto di accesso è esercitato ai sensi del vigente regolamento comunale di accesso agli atti ed alle informazioni comunali, ai sensi della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni e art.10 del D.Lgs.18/08/2000 n.267.

Il Responsabile del procedimento sull'accesso è indicato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico.

E' differito l'accesso ai documenti istruttori in fase di preparazione nonché di quelli direttamente collegabili alla fase preparatoria dell'istruttoria.

### **Art. 5 - Rilascio di copie**

Con propria deliberazione la Giunta determina periodicamente, in relazione ai costi effettivi sostenuti dal Comune, i relativi rimborsi e fissa le modalità di pagamento anche anticipato delle somme dovute.

## **Allegato F - ADEMPIMENTI - RILASCIO ED USO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 1 - Contenuti**

Il documento con il quale il Dirigente rilascia il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere edilizie deve contenere :

Le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;

La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali ; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'ufficio Tecnico Comunale.

Il numero di unità immobiliari previste.

L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento.

Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire.

Gli estremi delle eventuali autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.

Gli estremi dell'eventuale parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica.

La data entro la quale debbano essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.

L'entità del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi del titolo VII della L.R.01/2005, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale, ovvero casi di gratuità.

La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ogni altro elemento necessario ed utile, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

### **Art. 2 - Determinazioni del dirigente sulla domanda di permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio ed è in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso di costruire.

Il Permesso di Costruire, il cui rilascio deve essere notificato all'interessato, è adottato dal Responsabile del settore, entro 15 giorni dal ricevimento della proposta del Responsabile del procedimento di cui all'art.83 comma 4 della L.R.01/2005, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della Conferenza dei servizi di cui al comma 6 dell'art.83 della L.R.01/2005.

Il responsabile dell'ufficio Tecnico non può discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal responsabile del procedimento se non indicandone la motivazione nel provvedimento finale, così come previsto alla lettera e) dell'art.6 della L.241/1990.

Le ricevute comprovanti i pagamenti degli oneri dovranno essere presentate prima del rilascio della permesso di costruire.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi; in tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

### **Art. 3 - Dergoghe**

Il presente regolamento non contrasta ai fini degli art.54 e 205 della L.R.01/2005 e delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

### **Art. 4 - Titolarità del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è dato, ai sensi dell'art. 83 della L.R.01/2005, al proprietario o a chi abbia titolo.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Esso è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge, dal presente regolamento e dall'applicazione delle sanzioni di cui al titolo VIII della L.R. 01/2005.

Il ritiro del permesso di costruire può avvenire anche tramite persona delegata dal proprietario o da chi ne abbia titolo; il delegato deve essere munito di apposita delega anche in carta semplice, con acclusa copia di documento d'identità valido del delegante. La delega è acquisita agli atti d'ufficio.

### **Art. 5 - Validità, decadenza e proroga del permesso di costruire**

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del Permesso; il termine di ultimazione lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti dalla norma, comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Il termine di ultimazione lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato del responsabile del settore, solo per fatti estranei alla volontà del titolare dell'atto, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, ai sensi dell'art.77 comma 3 della L.R. 01/2005, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, o delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre tempi ridotti rispetto a quelli di validità dell'intero permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste quali condizioni speciali.

#### **Art. 6 - Ammissibilità di istanze su immobili oggetto di sanatoria**

Non sono ammissibili richieste di permesso di Costruire o D.I.A., per eseguire interventi relativi a manufatti esistenti abusivi o sui quali pende un procedimento di sanatoria edilizia, salvi i casi in cui il procedimento di sanatoria, riguardi esclusivamente una sola parte del manufatto e non comprometta le parti legittime dell'immobile che sono oggetto di permesso di costruire o D.I.A..

#### **Art. 7 - Archiviazione di istanze**

L'archiviazione si verifica a seguito di comunicazione da parte dell'istante a non avere più interesse ad ottenere il rilascio di permessi, certificazioni o atti di assenso comunque denominati.

Essa avviene mediante mera presa d'atto da parte del responsabile del procedimento, qualora non vi siano contrari obblighi di legge e/o regolamenti da rispettare.

#### **Art. 8 - Annullamento del titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo può essere annullato nei casi previsti dalla legge o in violazione delle prescrizioni relative al titolo abilitativo e nel perseguimento dell'interesse pubblico.

L'Autorità competente, qualora in sede di autotutela riscontri il rilascio di titoli autorizzativi illegittimi e l'illegittimità consista in vizi procedurali, prima di procedere all'annullamento dovrà verificare la possibilità della loro rimozione e quindi della sanatoria dell'atto.

In caso di annullamento si applicano le disposizioni di cui all'art.38 del D.P.R. 06/06/01 n.380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 9 - Trasferibilità dell'atto abilitativo**

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa., così come è previsto al comma 5 dell'art.77 della L.R.01/05.

Per la trasferibilità, i soggetti di cui al comma 1 dovranno presentare al Comune apposita denuncia mediante modulistica predisposta dal Comune con allegata la documentazione ivi elencata.

Per quanto concerne la trasferibilità della D.I.A., si applicano le disposizioni previste per il permesso di costruire, nel presente articolo.

La trasferibilità del titolo abilitativo è subordinata alla completezza della denuncia di cui al precedente comma 2.

I nuovi soggetti devono assumere gli obblighi ed ogni altro adempimento previsto dal permesso di costruire o dalla D.I.A., compresa la prestazione di garanzie a sostituzione di quelle eventualmente presentate dai precedenti titolari.

#### **Art. 10 - Varianti al progetto - varianti in corso d'opera**

Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei Permessi.

Per le varianti in corso d'opera, di cui all'art.142 della L.R.01/2005, che non comportino la sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le condizioni indicate al comma 12 lettere a) b) e c) dell'art.83 della L.R.01/2005.

Il deposito del progetto dovrà avvenire su apposita modulistica predisposta dal Comune (compilata in ogni sua parte) e con allegata tutta la documentazione ivi elencata. Il Responsabile del procedimento, verifica l'ammissibilità dell'intervento ai sensi del comma 12 lettere a) b) e c) dell'art.83 della L.R.01/2005 e dopo il deposito del progetto verifica la completezza formale della documentazione. Lo stesso, dovrà successivamente comunicare all'interessato l'eventuale carenza della documentazione necessaria al completamento della pratica. L'interessato dovrà integrare il deposito del progetto entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazioni da parte del Comune; in caso contrario si procederà all'annullamento dell'atto tacitamente formatosi con il deposito.

Nel caso in cui sia dovuto, il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui al titolo VII della L.R.01/2005, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art.86 della L.R.01/2005 e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

L'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento e l'eventuale esame da parte della Commissione Edilizia, per le varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori, saranno effettuate in ottemperanza alle indicazioni dell'art.83 comma 3 della L.R.01/2005.





## **Allegato "G" - TIPOLOGIA E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

*Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al titolo VII Capo I della L.R.65/2014*

### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Le disposizioni del presente allegato si applicano al computo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo costruzione, come disposto dal Titolo VII capo I della L.R.65/2014 e s.m.i..

### **Art. 2 - Modalità applicative per la determinazione degli oneri di urbanizzazione**

Per la determinazione del contributo degli oneri di primaria e secondaria urbanizzazione, i valori di cui alla Tabella di calcolo del Contributo di Costruzione (Tab.A) si applicano al Volume di cui all'art. 23 D.P.G.R. 64R/2013, con esclusione delle destinazioni d'uso produttive per le quali si applica sulla SUL di cui all'art.10 del D.P.G.R. 64R/2013.

Oltre al caso di nuova edificazione e di sostituzione edilizia, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione solo nei casi di incremento del carico urbanistico, come segue:

- a) incremento di Superficie Utile (art.11 del D.P.G.R. 64R/2013);
- b) cambio destinazione d'uso;
- c) aumento delle unità immobiliari.

Nel caso **a)** gli oneri di urbanizzazione saranno dovuti solo nei casi di incremento di SUL, relativamente al Volume conseguente all'incremento di SUL.

Nel caso **b)** gli oneri di urbanizzazione, quando vi è passaggio da altra destinazione a quella residenziale, sono dovuti sempre, in quanto comportante incremento del numero di abitanti insediati.

In tutti gli altri casi gli oneri sono dovuti solo se il cambio di destinazione comporta necessità di reperimento di dotazioni di parcheggio aggiuntive per la sosta stanziale o di relazione.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito al solo Volume che cambia destinazione, indipendentemente dall'entità delle opere.

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito al volume delle unità immobiliari derivate, (con i criteri sopra individuati), escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria, salvo che anche su quest'ultima vi sia incremento di carico urbanistico.

### **Art. 3 - Modalità applicative per la determinazione del contributo sul costo di costruzione**

1. Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione, i valori riportati nella tabella A si applicano secondo i criteri di cui al Titolo VII Capo I della L.R.65/2014. In particolare in tutti i casi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione, nonché negli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a SCIA che comportino aumento del numero di unità immobiliari.
2. Il contributo sul costo di costruzione, si applica sulla Superficie convenzionale complessiva (Scc) (somma della Superficie utile abitabile o agibile (Sua) e del 60% della Superficie non residenziale o accessoria (Snr), sull'intera unità immobiliare oggetto di intervento. Nel caso in cui l'intervento edilizio è riferibile ad una specifica porzione, ben individuabile dell'unità immobiliare, si applica alla sola porzione oggetto d'intervento. Nei casi di frazionamento il contributo sul costo di costruzione si applica sull'intera unità originaria.
3. Fatta eccezione per gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia, per tutti gli altri casi, il contributo sul costo di costruzione si applica ridotto del 30% rispetto a quelli della nuova edificazione, come riportato nella tabella A per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.
4. Il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali; non è altresì dovuto per interventi di mutazione di destinazione senza opere edilizie.
5. Per altri tipi di immobile o di intervento per i quali il contributo non è altrimenti determinato dalla Legge regionale, il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione è stabilito come segue:

**5.1 - PUNTI VENDITA CARBURANTI ED ALTRE ATTIVITA' CONNESSE** – Il contributo relativo al costo di costruzione dovuto sarà calcolato pari al dieci per cento della superficie complessiva occupata dall'attività riferita

alla destinazione d'uso commerciale; per gli oneri di urbanizzazione, si applicano quelli relativi alle strutture commerciali, considerando il volume virtuale ottenuto moltiplicando la superficie occupata per un'altezza virtuale di ml.1,00;

5.2 - ESPOSIZIONI DI MERCE A CIELO APERTO – Il contributo relativo al costo di costruzione dovuto sarà calcolato pari al dieci per cento della superficie complessiva occupata dall'attività riferita alla destinazione d'uso commerciale; per gli oneri di urbanizzazione, si applicano quelli relativi alle strutture commerciali, considerando il volume virtuale ottenuto moltiplicando la superficie occupata per un'altezza virtuale di ml.1,00;

5.3 - IMPIANTI SPORTIVI - Il contributo relativo al costo di costruzione dovuto sarà calcolato pari al dieci per cento della superficie complessiva occupata dall'attività riferita alla destinazione d'uso commerciale; per gli oneri di urbanizzazione, si applicano quelli relativi alle strutture commerciali, considerando il volume virtuale ottenuto moltiplicando la superficie occupata per un'altezza virtuale di ml.1,00. In caso di convenzione con l'Amministrazione per l'uso dell'area sportiva e/o per le sistemazioni complementari all'intervento, il Consiglio Comunale può stabilire una diversa determinazione del contributo, motivando adeguatamente nel merito dell'interesse pubblico e della necessità delle sistemazioni complementari;

5.4 - PISCINE PRIVATE – Il contributo relativo al costo di costruzione e' calcolato sulla superficie occupata dall'acqua; gli oneri di urbanizzazione sono determinati moltiplicando il volume reale della piscina e degli eventuali annessi per la tariffa intera;

#### **Art. 4 – Oneri relativi ai condoni**

Per gli oneri dovuti per il rilascio delle concessioni in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28.02.1985 n. 47, dell'art.39 della legge 23.12.1994 n. 724, L.R. 20/10/2004 n.53, qualora non siano ancora stati effettuati i pagamenti degli oneri, si applicano le tariffe vigenti al momento del rilascio; nel caso in cui sia già stato effettuato il versamento degli oneri, ma l'importo è da congruare, tale conteggio sarà calcolato con le stesse tariffe incrementato degli interessi legali maturati.

#### **Art. 5 – Edilizia convenzionata**

Per gli interventi di ricadenti nei piani di edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni, il contributo è calcolato secondo i criteri e le modalità della L.R.65/2014.

Il contributo di costruzione è commisurato alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.35, comma 8, lettera a), e comma 12, della L. 22 ottobre 1971, n.865.

#### **Art. 6 – Scomputo degli oneri: opere ammesse e procedure**

A scomputo totale o parziale del contributo, il titolare del Permesso di costruire o della SCIA può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite di seguito.

I costi per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonia e del gas, non potranno essere scomputati.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'Ufficio tecnico comunale.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione secondaria vengono stabilite in sede di approvazione degli atti progettuali.

In caso di opere di urbanizzazione realizzate da privati per le quali si richiede lo scomputo degli oneri, i computi metrici-estimativi sono elaborati dai soggetti richiedenti, con prezzi desunti dal bollettino ingegneri o dal prezzario regionale in vigore al momento del calcolo, con un ribasso del 20% e sono verificati da parte dell'Ufficio tecnico.

##### **6.1 Procedure per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria**

L'operatore privato presenta apposita istanza al Responsabile dei Servizi Tecnici, con la quale richiede lo scomputo dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria del relativo costo indicato e descritto nell'atto abilitativo; allega all'istanza il computo metrico estimativo delle opere, ed indica l'entità del contributo del quale chiede lo scomputo;

L'ufficio tecnico ne giudica la compatibilità tecnica, si esprime sulle caratteristiche tecniche e sulla congruità dei prezzi e in caso di permesso di costruire valuta la possibilità di concedere l'esecuzione contestuale, ovvero la necessità di condizionare il rilascio dell'atto abilitativo all'avvenuto collaudo della prima fase esecuzione delle opere di urbanizzazione;

Acquisito il parere favorevole dell'Ufficio preposto, lo Sportello Unico ( SUE o SUAP) provvede alla esecuzione dello scomputo al momento della predisposizione del rilascio dell'atto abilitativo, dietro presentazione di garanzia fideiussoria pari al doppio dell'importo dei lavori.

In caso di SCIA viene comunicato l'accoglimento dello scomputo, e si richiede la presentazione di garanzia fideiussoria, pari al doppio dell'importo dei lavori ammessi a computo.

La fideiussione dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori, al fine di essere valutata dall'ufficio tecnico.

La fideiussione potrà essere svincolata dopo il collaudo delle opere e la cessione delle stesse se dovuta. L'agibilità degli edifici potrà essere dichiarata solo previo collaudo delle opere e la cessione, se dovuta delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo.

### **6.2 Procedure per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria**

L'operatore privato che intenda eseguire direttamente opere di urbanizzazione secondaria ne fa domanda all'Amministrazione Comunale, con comunicazione scritta nella quale indica le opere alle quali si obbligherebbe; se i lavori sono di natura tale da rivestire effettivo interesse pubblico, la Giunta comunale, previa valutazione tecnica da parte dell'ufficio, dà riscontro all'esame dell'istanza di scomputo.

L'operatore privato presenta quindi istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, con allegata richiesta relativa allo scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, già indicate nella lettera di proposta. Lo scomputo non potrà in nessun caso interessare la quota obbligatoriamente destinata ad interventi di Enti religiosi (8%), associazioni, (7%) ed eliminazioni barriere architettoniche (10%) e comunque non potrà essere superiore all'75% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, restando inteso che il rimanente 25% va comunque riscosso al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Il progetto deve essere elaborato in modo tale da permettere la piena comprensione dell'opera, sia per la descrizione delle varie categorie dei lavori (per una valida stima dei prezzi offerti), sia per il computo delle quantità dei lavori;

si ritiene perciò necessario che i grafici di progetto siano esecutivi, e che siano accompagnati da computo metrico-estimativo con accurata descrizione delle categorie di opere.

L'ufficio tecnico ne giudica la compatibilità tecnica con i progetti di natura generale approvati ed in corso di approvazione, si esprime sulle caratteristiche tecniche del progetto e sulla congruità dei prezzi di stima, e segnala la particolare utilità e necessità delle opere proposte;

Il progetto seguirà le procedure di approvazione della L.R.65/2014 e l'unità Urbanistica esprime il proprio parere sull'istanza di scomputo, in particolare riguardo la compatibilità con il programma pluriennale delle opere pubbliche approvato, predisponendo altresì gli atti per la Giunta Comunale;

La questione è quindi sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale e del Consiglio se essa rappresenta variante al programma pluriennale delle opere pubbliche; qualora l'istanza di scomputo venisse accolta, l'unità Edilizia ed Urbanistica provvede alla predisposizione degli atti abilitativi, dietro presentazione di garanzia fideiussoria pari al doppio dell'importo delle opere;

Il titolo abilitativo dovrà prevedere il termine ultimativo per la richiesta del collaudo delle opere stesse, scaduto il quale se le opere non sono state eseguite potrà essere incamerata la fideiussione per l'importo degli oneri dovuti e scomputati maggiorati dalle sanzioni previste dall'art. 192 della L.R. 65/2014 per ritardato pagamento a partire dalla data di rilascio dell'atto abilitativo.

### **Art. 7 – Versamento del contributo**

Il contributo di cui all'articolo 183 della L.R.65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire e corrisposto prima del ritiro del Permesso di costruire stesso.

Nel caso di SCIA o CILA, il contributo è calcolato dal progettista e corrisposto contestualmente alla presentazione della stessa.

Con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività e con la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, deve essere presentato il modello di auto-calcolo del contributo appropriato alla tipologia dell'intervento. In esso dovranno essere indicate anche le modalità di pagamento, ed in particolare le scadenze della rateizzazione scelta.

Qualora, a seguito di verifica della SCIA o CILA, il contributo risultasse versato in misura non corretta, il Responsabile del procedimento richiede l'eventuale differenza applicando le sanzioni per ritardato pagamento di cui all'art.192 della L.R.65/2014 o provvede a restituire l'eventuale somma versata in eccesso, su richiesta dell'interessato. La differenza deve essere comunque versata entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione.

Il contributo è corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità :

#### A) CONTRIBUTO ONERI DI PRIMARIA E SECONDARIA URBANIZZAZIONE:

1) In un'unica soluzione secondo quanto previsto dall'art.190 della L.R.65/2015;

2) Qualora l'importo da versare sia superiore ad euro **1.032/00** esso potrà essere rateizzato secondo i seguenti criteri:

a) Per i permessi di costruire : in quattro rate ciascuna, da versare la prima rata, prima del ritiro del Permesso di costruire e le altre entro 6, 12, e 18 mesi dalla data del ritiro.

b) Per le SCIA e la CILA: in quattro rate ciascuna, da versare la prima rata, alla data di presentazione e le altre entro 6, 12, e 18 mesi dalla data di presentazione suddetta.

Nel caso in cui si scelga per il pagamento del contributo le soluzioni di rateizzazione, si dovrà presentare a garanzia delle rate sospese idonea polizza fideiussoria rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo debitamente autorizzato, maggiorata del 40% dell'importo dovuto e che consenta l'escussione immediata e diretta da parte del comune di ciascuna rata.

Il mancato pagamento dei contributi entro i limiti fissati comporta l'applicazione dell'art. 192 della L.R.65/2014.

#### B) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1) In un'unica soluzione secondo quanto previsto dall'art.190 della L.R.65/2014;

2) Qualora l'importo da versare sia superiore ad euro **1.032/00** esso potrà essere rateizzato secondo i seguenti criteri:

- In tre rate da versare così come segue:

- la prima rata pari al 30% , entro due mesi dall'inizio dei lavori;

- la seconda rata pari al 30% , entro 1 anno dalla data di scadenza della prima rata;

- la terza rata pari al 40% , entro sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso in cui si scelga per il pagamento del suddetto contributo le soluzioni di rateizzazione, si dovrà presentare a garanzia delle rate sospese idonea polizza fideiussoria rilasciata da Istituto Bancario od Assicurativo debitamente autorizzato, maggiorata del 40% dell'importo dovuto e che consenta l'escussione immediata e diretta da parte del comune, di ciascuna rata.

Il mancato pagamento dei contributi entro i limiti fissati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 192 della L.R.65/2014.

#### Art. 8 – Casi di gratuità:

Ai fini dell'esonero dei contributi di cui all'art.183 della L.R. 65/2014, il contributo non è dovuto nei casi previsti dall'art. 188 della L.R.65/2014 con le seguenti precisazioni:

- ai sensi dell'art.188, comma 1 punto b della L.R.65/2014, i soggetti competenti ad eseguire impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse pubblico sono:

- Stato, Aziende Autonome dello Stato, Regioni, Province, Comuni, Consorzi ed altre forme associative fra tali enti, dotate di personalità giuridica;
- Camere di Commercio, Enti Provinciali del Turismo, Aziende di soggiorno, Cura e Turismo, Comunità montane;
- Enti Pubblici preposti ad attività igienico-sanitarie, didattiche, culturali e sportive, purché la concessione abbia per oggetto impianti ed opere destinate totalmente a realizzare direttamente tali finalità di interesse generale;
- Partiti rappresentati nelle assemblee nazionali e regionali limitatamente ad immobili che vengano totalmente e permanentemente destinati allo svolgimento delle attività politiche;

- Circoli che esplicano attività culturali, ricreative, sportive ed educative, aderenti ad organizzazioni nazionali legalmente riconosciute, limitatamente ad immobili destinati totalmente e permanentemente allo svolgimento delle attività suddette;
- Sindacati dei lavoratori, rappresentati nel Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, esclusivamente per i locali destinati totalmente e permanentemente allo svolgimento delle attività sindacali;
- Enti ed associazioni volontaristiche che esercitino senza fini di lucro, attività di assistenza e mutuo soccorso, per locali destinati totalmente e permanentemente a tali attività;
- Enti ed istituzioni ecclesiastiche e fabbricerie, per gli edifici destinati all'esercizio del culto, alle opere parrocchiali ed alle attività religiose ed assistenziali proprie di tali organismi, esclusivamente per locali destinati totalmente e permanentemente a tali fini ed attività, con rispetto per quanto dispone l'art.8 della Costituzione;

L'esonero è applicabile in ogni altra ipotesi per la quale il Consiglio Comunale, caso per caso, con deliberazione motivata, ritenga sussistano le condizioni richieste dalla Legge per la gratuità dell'atto abilitativo.

Le finalità alle quali vengono destinati gli edifici debbono essere stabilite dal competente organo dell'Ente richiedente, mediante determinazione formale. Copia della stessa, autenticata, dovrà essere prodotta in allegato all'istanza di atto abilitativo.

In relazione a quanto sopra disposto, per gli immobili che hanno beneficiato di atto abilitativo gratuito, costituisce modificazione d'uso e comporta l'obbligo del pagamento del contributo di cui all'art.183 della L.R. 65/2014 il determinarsi, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori di una delle seguenti circostanze :

- vendita dell'immobile ad altro soggetto che non rientri tra quelli che, secondo le norme vigenti al momento della cessione non abbiano titolo per atti gratuiti;
- destinazione totale dell'immobile a finalità diverse da quelle per le quali è stata accordata la gratuità e non riconducibili, per ciascuna categoria di enti alle finalità per ciascuna precisate;
- destinazione parziale dell'immobile nel senso di cui alla lettera b) per la parte che muta di destinazione.

Il contributo dovuto per le ipotesi predette è stabilito nella misura risultante in base alle norme vigenti al momento in cui si sono notificati all'interessato, od accertati d'ufficio gli eventi di cui al precedente capoverso.

Ai fini dell'esonero del contributo relativo al costo di costruzione per quanto attiene il comma 2 lettera b dell'art.188 della L.R. 65/2014, è da intendersi unifamiliare, quell'edificio, abitato da un solo nucleo familiare e destinato ad un solo alloggio, nella sua interezza, dalle fondazioni alla copertura, isolato o inserito in costruzioni a schiera, con almeno due fronti liberi contrapposti; in quest'ultimo caso però i solai di piano devono risultare contenuti nelle verticali dei muri perimetrali sul confine. L'edificio, deve avere una superficie utile agibile non superiore a mq.110 ed una superficie non residenziale accessoria, destinata a servizi ed accessori, non superiore al 65% di quella netta.

Gli ampliamenti del 20% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume, sia alla superficie utile lorda (SUL) ed è ammesso l'aumento concomitante di entrambi i valori; in ogni caso non dovranno essere superati i limiti sopra stabiliti per le superfici utili agibili e le superfici accessorie.

Per la gratuità dei permessi dovranno permanere le caratteristiche di "unifamiliarità" dell'edificio.

Nei casi previsti dall'art.188 comma 3 della L.R.65/2014 sarà necessario produrre certificazione sanitaria in carta libera attestante l'esigenza di cui alla L.13/1989.

#### **Art. 9 – Varianti in corso d'opera:**

Nel caso di varianti in corso d'opera non essenziali ai sensi dell'art.197 della L.R.65/2014, verrà effettuato il pagamento relativo alle sole parti variate con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio.

Per le varianti con variazioni essenziali, sempre ai sensi dell'art.197 della L.R.65/2014, si procederà al ricalcolo del contributo dovuto per l'intervento complessivo dedotti gli importi già conteggiati per l'atto abilitativo originario.

Per le opere di completamento delle parti non ultimate, di cui all'art.133 comma 3 della L.R.65/2014, il contributo di costruzione, se dovuto, deve essere interamente versato per le parti ancora da realizzarsi.

#### **Art.10 – Restituzione del contributo**

Qualora le opere oggetto di permesso di costruire, SCIA o CILA, non fossero eseguite, a causa di forza maggiore e comunque per cause non dipendenti dalla volontà del richiedente o per norme sopravvenute che non consentano più la realizzazione totale dell'intervento, può essere richiesta la restituzione totale delle somme eventualmente già pagate come contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione.

In tal caso, il titolare del permesso di costruire, o della SCIA o CILA, presenta al Responsabile dei Servizi Tecnici richiesta di sopralluogo per la verifica della mancata esecuzione dei lavori e di restituzione degli importi pagati, allegando copia delle ricevute relative ai pagamenti effettuati.

Sulla base delle risultanze del sopralluogo, il responsabile dei Servizi Tecnici dispone, se dovuta, la restituzione con propria determinazione.

Nel caso in cui si richieda il rimborso delle somme versate per opere che non fossero iniziate entro i termini stabiliti per legge, con la conseguente decadenza del titolo abilitativo, il rimborso, se dovuto, sarà riconosciuto previo consenso della Giunta Comunale.

In caso di annullamento o sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, la restituzione degli oneri da rimborsare viene disposta, in relazione alle parti non realizzate con determinazione del responsabile dei Servizi Tecnici, su richiesta degli interessati, entro due mesi dalla sospensione o dall'annullamento compatibilmente con le disponibilità di bilancio.

La non esecuzione di parti del progetto relative a titoli abilitativi efficaci, non comporta il rimborso della quota afferente alle parti non eseguite.

#### **Art.11 – Utilizzazione degli oneri incassati**

Tutti i contributi vengono incassati tramite versamento su conto corrente postale o tramite versamento diretto presso la tesoreria comunale.

Il bollettino del pagamento o la reversale d'incasso conseguenti la notifica di rilascio delle concessioni od autorizzazioni, o conseguenti l'autodeterminazione degli oneri presentati assieme alle SCIA o alle CILA, costituiscono accertamento delle entrate.

#### **Art.12 - Aggiornamenti**

Le tariffe di urbanizzazione primaria e secondarie ed i costi di costruzione sono aggiornati ogni cinque anni dalla Giunta Regionale. Fino a tale aggiornamento l'Ufficio competente provvede annualmente ad aggiornare i costi medesimi sulle variazioni in percentuale dell'indice dei prezzi di consumo determinato dall'ISTAT (per il mese di Novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente). Ai sensi dell'art.184 comma 8, tali aggiornamenti si possono applicare senza ulteriori atti. I nuovi costi, così determinati, saranno applicati a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo.

#### **Art. 13 - Interventi in zona agricola**

Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale (in zona agricola – T1 e T2) sono considerate funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo principale se dirette ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso un alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare ovvero un alloggio con volume residenziale fino a mc.100,00 per ogni componente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio comportanti il mutamento delle destinazioni di uso agricolo degli edifici esistenti ritenenti aree di pertinenza di dimensioni inferiori a un ettaro, in luogo della necessaria convenzione, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione in relazione agli indici fondiari; La corresponsione degli oneri connessi agli interventi da eseguirsi in zona agricola può essere sostituita, in caso di pertinenze superiori ad un ettaro, da un Piano di sistemazione ambientale redatto ai sensi dell'art. 74 della L.R.65/2014.

In caso di richiesta di Permesso di costruire, il Comune esamina il piano di sistemazione ambientale contestualmente al progetto edilizio e ne valuta la coerenza con eventuali interventi in corso o in programma, sia di iniziativa pubblica che privata;

in caso di SCIA, il Comune esamina il piano di sistemazione ambientale entro 60 giorni dalla presentazione della SCIA

e rilascia contestuale atto di assenso ai sensi dell'art.147 della L.R.65/2014.

In funzione delle valutazioni di cui al punto precedente, il Comune può richiedere che gli interventi proposti siano integrati o sostituiti con altri, al fine di assicurarne l'efficacia rispetto alla salvaguardia dell'ambiente.

Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo tramite apposita relativa perizia di stima redatta da professionista abilitato, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art.83 della L.R.65/2014, è dovuta al Comune la relativa differenza.



## Allegato H1 – Edilizia Sostenibile - SCHEMA DELL'ANALISI DEL SITO (prerequisito obbligatorio)

Ricerca dei dati inerenti i fattori climatici, fisici e ambientali caratteristici del luogo desunti ed organizzati in base agli obiettivi progettuali.

Fonti dei dati:

elaborati della pianificazione territoriale ed urbanistica sovraordinata o della stessa pianificazione comunale, cartografie tematiche regionali o provinciali, informazioni disponibili presso le aziende che si occupano della gestione dei servizi, Arpat, LAMMA (Laboratorio di meteorologia e modellistica ambientale) ecc. E' richiesto un ulteriore approfondimento solo per i dati che vengono richiamati nelle schedature a supporto delle scelte progettuali.

Elementi in merito ai quali reperire dati:

1. VERIFICA DELLA DISPONIBILITA' DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (energia solare, eolica, presenza di corsi d'acqua come forza elettromotrice, biomasse, possibilità rispetto ai nuovi sistemi di teleriscaldamento o microgenerazione);
2. AGENTI FISICI E FATTORI CLIMATICI; dovranno essere reperiti i fattori climatici (piovosità, temperatura dell'aria, velocità e direzione del vento ecc.) da adattare alla zona oggetto di intervento in base alla sue coordinate geografiche (latitudine e longitudine), altezza sul livello del mare, pendenza ed orientamento del terreno, altezza relativa all'immediato intorno, ostruzioni esterne rispetto al sole, caratteristiche urbanistiche della zona quanto alla forma urbana e alla sua densità, relazione con la vegetazione esistente ecc.
3. FATTORI DI RISCHIO IDROGEOLOGICO
4. CLIMA ACUSTICO (classe acustica dell'area di intervento, localizzazione e descrizione delle principali fonti di rumore, eventuali rilievi ecc.)
5. CLIMA ELETTROMAGNETICO; presenza di elettrodotti alle seguenti distanze: 100 metri per le linee ad altissima tensione 200-380 KV, 70 metri per le linee ad alta tensione 132-150 KV, 10 metri per le linee a media tensione 15-30 KV, 10 metri per cabine primarie, 5 metri per cabine secondarie; nel caso di ripetitori per telefonia mobile saranno da considerare quelli nel raggio di 200 metri rispetto al luogo di intervento;
6. RADON: le indagini saranno da effettuare nel caso di specifiche contingenze territoriali

## Allegato H2 - Edilizia Sostenibile - SCHEDATURA DEI REQUISITI, DELLE PRESTAZIONI E DEI PARAMETRI PER L'ACCESSO AGLI INCENTIVI

### *Struttura tipo delle schede*

x.x NUMERO SCHEDA - Peso scheda per anagrafe qualità **Z**

**MACROAREA DI RIFERIMENTO (AREA 1, 2 ecc.) E TITOLO**

**INDIVIDUAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICO**

#### **Finalità:**

Indica le finalità generali che si intendono raggiungere con la messa in atto dello specifico accorgimento.

#### **Unità di misura/indicatore di prestazione:**

E' l'unità di misura della prestazione richiesta o l'indicatore relativo

#### **Strumenti, metodo, riferimenti:**

Sono indicate le strategie di riferimento nell'analisi e nella progettazione. Può contenere requisiti cogenti

Prestazione richiesta:

E' la prestazione richiesta per l'ottenimento dello sgravio, riferita alle indicazioni contenute nella scheda

**Documenti da allegare:**

Contiene specifiche documentali richieste eventualmente anche in esubero rispetto a quelle generalmente indicate nelle istruzioni tecniche

**Incentivo PREVISTO:**

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$Z$  (peso della scheda) x  $O$  (coefficiente di incentivo totale per interventi onerosi) = x% di sconto rispetto al totale degli OOUU (solo per recuperi e ampliamenti)

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$Z$  (peso della scheda) x  $Q$  (coefficiente di incremento totale massimo di  $Slp$ ) = x% di  $Slp$  concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: riepilogo sintetico dei risvolti positivi derivanti dall'applicazione della scheda

**Indice delle schede**

**AREA 1: INTEGRAZIONE COL CONTESTO AMBIENTALE ED URBANISTICO**

**1.1 Qualità degli spazi esterni e motivazione delle scelte compositive e architettoniche rispetto al contesto**

**AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE**

**2.1 Contenimento consumo energetico per la climatizzazione invernale**

**2.2 Produzione di acqua calda sanitaria tramite energia solare**

**2.3 Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**

**2.4 Riduzione consumo acqua potabile, riutilizzo acque meteoriche**

**2.5 Riutilizzo materiali esistenti**

**2.6 Riciclabilità dei materiali**

**AREA 3: CARICHI AMBIENTALI**

**3.1 Riduzione consumo acqua potabile abbattendo il volume dei rifiuti liquidi – recupero acque grigie**

**3.2 Permeabilità delle superfici**

**AREA 4: QUALITÀ DELL'AMBIENTE INTERNO**

**4.1 Comfort acustico**

**4.2 Comfort termico nel periodo estivo**

**4.3 Campi elettromagnetici interni a bassa frequenza**

**Scheda 1.1 -**

Peso scheda per anagrafe qualità 5

**AREA 1: ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE ED URBANISTICO**

**1.1 Qualità degli spazi esterni e motivazione delle scelte compositive e architettoniche rispetto al contesto**

Finalità:

garantire che gli spazi esterni e le scelte inerenti i materiali e l'articolazione del costruito relative all'edificio/i nel loro reciproco rapporto e in quello con il contesto producano condizioni di benessere percettivo soddisfacenti in generale e con continuità nei diversi periodi stagionali, anche in relazione all'esposizione solare (orientamento/destinazione aree/livelli e tipologia di finitura/materiali di facciata/piantumazioni ecc.); evidenziazione delle scelte progettuali relative al rapporto tra spazi esterni e architettura degli edifici proposti e caratteristiche e prerogative dell'ambiente naturale e costruito in cui vanno ad inserirsi.

**Unità di misura/indicatore di prestazione:**

presenza/assenza di strategie tese a valorizzare gli aspetti di cui al precedente punto;

**Strumenti:**

Analisi e rilevamenti in merito alle caratteristiche ambientali e antropiche del contesto in cui si interviene, adeguata rappresentazione dei dati acquisiti nonché delle scelte e risultanze progettuali.

**Metodo e riferimenti:**

Porre come finalità del progetto il benessere dei fruitori e della collettività, verificando l'esposizione solare degli spazi aperti nel corso dell'anno, la collocazione del lotto delle destinazioni in base alle funzioni (limitazione della carrabilità interna, protezione degli spazi verdi dalle principali fonti di rumore o da altri inquinanti, ecc.). Evidenziazione dei rapporti tra spazi pubblici e privati, evidenziazione dei ritmi planivolumetrici dell'edificio/i e dei rapporti urbanistici e spaziali con l'esistenze e all'interno dell'intervento.

A questo scopo è utile estendere l'indagine plani-altimetrica a livello di rilievi nonché di restituzioni e rappresentazione del progetto in un rapporto più ampio rispetto a quello della semplice area di intervento.

**Prestazione richiesta:**

Messa in opera di una strategia progettuale informata ai principi elencati nella scheda.

**Documenti da allegare:**

planivolumetrico quotato dettagliato dello stato attuale esteso all'intorno significativo (dovrà essere rappresentato il contesto di inserimento con estensione che consenta la valutazione ed evidenziazione dei caratteri ambientali e delle presenze architettoniche e urbanistiche); stato attuale e stato di progetto.

Simulazione tridimensionale in cui possibilmente sia posto in evidenza l'effetto prodotto da materiali, forme, piantumazioni prescelti, anche rispetto al contesto.

Adeguate rilievo fotografico, anch'esso riferito anche al contesto, con inserimento del progetto proposto, evidenziando l'integrazione con il contesto medesimo.

Apposito grafico (prospetti) che dimostri puntualmente la corretta integrazione degli impianti tecnologici (caldaie, antenne, pannelli solari ecc.) con i caratteri architettonici dell'edificio e con il contesto ambientale.

**Incentivo previsto:**

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**5 x 0,70 = 3,5 % di sconto rispetto al totale degli OOUII**

**Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

**5 x 0,10 = 0,5 % di Slp concessa come incentivo**

**Vantaggi per l'utente: usufruire di un intervento che si sposa con il contesto e ne valorizza le prerogative tramite le caratteristiche distributive ed architettoniche e l'attenzione per la qualità degli spazi esterni**

**AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE**

## A. CONTENIMENTO CONSUMO ENERGETICO PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

(strategie di isolamento e sistemi solari passivi)

Finalità:

Riduzione dei consumi energetici invernali agendo principalmente sulla capacità isolante dell'involucro edilizio

**Unità di misura:**

% (kWh/m<sup>2</sup> anno/kWh/m<sup>2</sup> anno) oppure kWh/m<sup>3</sup>/kWh/m<sup>3</sup> anno

**Strumenti e metodo:**

Metodo : Seguire la seguente procedura:

1. calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale a norma di legge;
2. calcolo del valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadrato di superficie utile o per metro cubo lordo dell'edificio in base all'allegato C del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n.311 - "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
3. calcolo del rapporto percentuale tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadrato di superficie utile dell'edificio (punto 1) o per metro cubo e il valore limite (punto 2);
4. verifica del livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore del rapporto calcolato al punto 3 con i valori riportati nella scala di prestazione.

**Riferimenti:**

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:

- definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.);
- In tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili.
- verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore.
- Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile:
- impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive;
- utilizzare telai in metallo con taglio termico;
- integrazione con sistemi solari attivi e passivi;
- integrazione con sistemi alimentati a biomasse, alle seguenti condizioni: sono esclusi tutti i sistemi di combustione non muniti di sistemi di controllo della stessa (sonda Lambda) e di filtri elettrostatici per l'abbattimento delle polveri.

Lo sfruttamento dell'energia solare può essere effettuato con sistemi solari passivi (captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica per riscaldamento degli ambienti interni).

Sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo. Questo trasferimento può avvenire per irraggiamento diretto attraverso le vetrate, per conduzione attraverso le pareti o per convezione nel caso siano presenti aperture di ventilazione.

I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono: le serre, i muri Trombe, i sistemi a guadagno diretto. Quest'ultimo sistema comporta l'orientamento prevalente a sud delle aperture esterne, in modo che il guadagno termico sia massimo d'inverno ma sia anche più semplice la schermatura estiva.

E' inoltre importante che la superficie vetrata esposta al sole (nel giorno più significativo che è il 21/12, alle ore 12) abbia un rapporto preciso con la superficie del locale che deve riscaldare. Qualunque tipo di ostacolo rispetto all'accesso al sole (costruzioni fronteggianti molto elevate o troppo vicine, piantumazione a foglia permanente, orografia del terreno) compromette i vantaggi derivanti da un corretto orientamento.

E' opportuno dunque eseguire le seguenti verifiche:

- semplici aperture a sud: verificare che il rapporto tra la superficie vetrata a sud e l'area del pavimento del locale da riscaldare oscilli almeno tra 0.20 e 0.30
- serre solari: verificare che il rapporto tra area vetrata della serra esposta a sud e l'area del pavimento del locale da riscaldare oscilli tra 0.1 e 0.5; verificare inoltre che il rapporto tra l'area del pavimento della serra e l'area vetrata della serra esposta a sud oscilli tra 0.6 e 1.6
- accesso al sole: verificare la reale esposizione solare rispetto al contesto esistente tramite esecuzione di assonometrie solari calibrate sul giorno 21/12, ore 12,00.
- Nello scegliere, dimensionare e collocare un sistema solare passivo, si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva.

**Prestazione richiesta:**

Rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite (punto 2) < del 70 % - punti 15,00

Rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite (punto 2) < del 50 % - punti 20,25

**Documenti da allegare:**

tutta la documentazione atta a dimostrare il rispetto dei parametri (conteggi, particolari costruttivi, relazione, assonometrie solari).

**Incentivo previsto:**

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

15,00 x 0,70 = 10,5% di sconto rispetto al totale degli OOUUII

20,25 x 0,70 = 14,17% di sconto rispetto al totale degli OOUUII

**Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

15,00 x 0,10 = 1,50% di SIp concessa come incentivo

20,25 x 0,10 = 2,025 % di SIp concessa come incentivo

**Vantaggi per l'utente: forte risparmio nella climatizzazione invernale**

**AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE****PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA TRAMITE ENERGIA SOLARE****Finalità:**

Ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria utilizzando la radiazione solare

**Unità di misura:**

Grado di copertura (GC) del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con energie rinnovabili superiore ai limiti di Legge (D.L. 311/06)

**Strumenti e metodo:**

calcolo del grado di copertura tenendo conto di quanto indicato dalle raccomandazioni CTI - R03/3. L'eventuale quota di energia eccedente quella necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria potrà essere utilizzata ai fini del riscaldamento degli ambienti.

**Riferimenti:**

- Utilizzo di pannelli ad alta efficienza (superfici selettive o tubi sotto vuoto);
- Orientamento dei pannelli ed inclinazione adeguati alle caratteristiche dell'impianto;

Altri accorgimenti: verificare il livello di rendimento dei pannelli e provvedere ad adeguato isolamento termico degli impianti e delle tubazioni. Contenere al massimo i consumi, come disciplinato nella scheda apposita, relativa al risparmio delle risorse idriche.

**Prestazione richiesta:**

Copertura con i sistemi solari attivi del 65% dell'energia termica necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria nell'arco dell'anno.

**Documenti da allegare:**

Conteggi e documentazioni inerenti.

**Incentivo previsto:****Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

$2,25 \times 0,70 = 1,58\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII (solo per recuperi e ampliamenti)

**Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

$2,25 \times 0,10 = 0,225\%$  di SIp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: acqua calda sanitaria fornita dai pannelli solari in ogni periodo dell'anno

## AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE

### PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

**Finalità:**

Favorire la diffusione della microgenerazione distribuita di energia elettrica, da fonte rinnovabile

**Unità di misura:**

KWh per persona equivalente di energia elettrica annua prodotta da fonte rinnovabile (solare, micro eolico), fermo restando la buona pratica di impiegare lampade ad alta efficienza, elettrodomestici di classe A, dispositivi per il controllo automatico delle sorgenti luminose, impianti di climatizzazione più efficienti.

**Strumenti e metodo:**

- Calcolo dell'energia elettrica prodotta durante l'anno da fonte rinnovabile (solare e micro eolico)

**Prestazione richiesta:**

> 900 kWh/persona eq.

**Documenti da allegare:**

Progetto, relazione tecnica completa di calcoli; foto delle installazioni e delle principali componenti impiantistiche

**Incentivo previsto:**

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

$2,25 \times 0,70 = 1,58\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII (solo per recuperi e ampliamenti)

**Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

$2,25 \times 0,10 = 0,225\%$  di Slp concessa come incentivo

**Vantaggi per l'utente:** risparmio di energia elettrica attinta dalle reti convenzionali, possibilità di attivare i contributi sul conto-energia



**AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE**

RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE, RIUTILIZZO ACQUE METORICHE

**Finalità:**

riduzione dei consumi di acqua potabile, razionalizzazione dell'impiego di risorse idriche

**Unità di misura:**

mc/anno abitante equivalente

**Strumenti e metodo:**

il metodo si differenzia a secondo se sono presenti aree a verde oppure no. La capacità del deposito viene calcolata in funzione del numero di giorni di prevedibile assenza di pioggia (28 giorni).

Senza aree verdi da irrigare

$$C = Q / 365 \times 28$$

Con aree verdi da irrigare

$$C = Q / 365 \times 28 + 0,105 \times S$$

dove:

C = Capacità della cisterna per abitante equivalente (Mc/persona eq.);

Q = Consumo annuo di acqua per persona equivalente (Mc / persona x anno)

S = Superficie aree verdi da irrigare (mq)

I valori di Q, il numero di persone equivalenti e le superfici minime di captazione sono indicati nella Tabella allegata.

**Riferimenti:**

Captazione dell'acqua piovana da coperture, terrazze, piazzali e raccolta deposito. Installazione di filtro/i in ingresso al deposito; sollevamento con apposito gruppo di pressurizzazione che possa permettere l'alimentazione diretta dell'impianto da acquedotto. Nel caso di utilizzo dell'acqua del deposito per irrigazione e lavaggio piazzali è richiesta l'installazione di apposito gruppo di pressurizzazione separato. Nel caso di raccolta di acqua piazzali, corti è fortemente raccomandato l'impiego di dispositivo di by-pass che permetta lo scarico in fogna dell'acqua di prima pioggia potenzialmente carica di polveri sottili e sostanze inquinanti.

Dovrà inoltre essere predisposta apposita rete di adduzione e distribuzione, anche solo esterna. La compatibilità degli utilizzi dovrà essere verificata con la competente AUSL e con la normativa vigente.

Usi esterni potenzialmente compatibili:

- irrigazione delle aree verdi pubbliche, condominiali o private;
- lavaggio aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione reti antincendio;

Usi interni potenzialmente compatibili:

- alimentazione cassette di scarico WC;
- alimentazione lavatrici, se trattasi di elettrodomestico predisposto;
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi per esempio a sistemi di climatizzazione, compatibilmente con le norme di legge.

E' consentito l'accesso all'incentivo anche solo in caso di uso compatibile esterno, se vi è la presenza di un'area pertinenziale adeguata.

**Prestazione richiesta:**

senza aree verdi irrigate  $C > Q / 365 \times 28$

con aree verdi irrigate  $C > Q / 365 \times 28 + 0,063 \times S$

**Documenti da allegare:**

Relazione tecnica completa di calcoli, disegni, schede materiali impiegati, foto delle installazioni

**Incentivo previsto:**

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**13,5 x 0,70 = 9,45% di sconto rispetto al totale degli OOUUII**

**Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

**13,5 x 0,10 = 1,35% di SIp concessa come incentivo**

Vantaggi per l'utente: minor consumo di acqua potabile

DESTINAZIONE	PERSONE EQUIVALENTI (N.)	CONSUMO DI RIFERIMENTO (Mc/anno x persona equivalente)	SUPERFICIE MINIMA DI CAPTAZIONE PER PERSONA EQUIVALENTE (Mq / Persona equivalente)
Residenziale	N. 1 per ciascun posto letto	35	14
Uffici	N. 1 ogni 15 mq	12	10
Commerciale	N. 1 ogni 10 mq	8	10

TABELLA SCHEDA 2.4

**AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE****RIUTILIZZO MATERIALI ESISTENTI e PROVENIENZA****Finalità:**

Incentivare il riutilizzo di materiali smontati e recuperati in sito, di quelli provenienti dal recupero di inerti edili, ridurre gli scarti e i materiali da conferire a discarica, favorire l'utilizzo di materiali la cui produzione rientra nel raggio di 100km

**Unità di misura:**

Percentuale (MQ/MQ) dei materiali coerenti con le indicazioni della scheda rispetto alla totalità dell'edificio.

**Strumenti e metodo:**

Calcolo della percentuale di strutture (murature+ pilastri + solai + copertura + scale ) che vengono mantenute.

Riferimenti:

Si applica ad interventi di ristrutturazione/risanamento conservativo di edifici, ed è riferito a materiali, strutture, impianti finiture privi di sostanze inquinanti. Andrà attentamente verificata la possibilità di interventi di recupero edilizio non distruttivi, che privilegino il consolidamento alla sostituzione e non alterino il comportamento statico del fabbricato, salvo la sostituzione di elementi/porzioni di strutture ammalorate con elementi di identico materiale. I principali interventi sulle strutture riguardano:

- Consolidamento di strutture verticali con tecniche di cuci-scuci, iniezioni con malte prive di sostanze inquinanti, riempimento di vani, tirantature;
- Consolidamento strutture orizzontali/inclinate tramite ancoraggi metallici delle travi alle murature, realizzazione di caldane leggere ancorate alle murature;
- Consolidamento volte attraverso risarcitura e ricostruzione muratura deteriorata, asporto riempimenti incoerenti e consolidamento con materiali analoghi;
- Eliminazione spinte tetti tramite tirantature;
- Consolidamento strutture in c.a. tramite creazione, spostamento irrobustimento di tamponature; inserimento di collegamenti tra le tamponature e la struttura, ridurre la presenza di elementi tozzi;
- riutilizzo di materiali derivanti da demolizioni o scavi

Tutti i materiali usati per gli interventi dovranno essere compatibili con quelli originali, durevoli e privi di sostanze nocive. In presenza di materiali/strutture che possono emettere sostanze nocive è necessario inserire nel capitolato speciale gli accorgimenti per la loro rimozione e dismissione.

I materiali inerti derivanti dal recupero di rifiuti dovranno soddisfare le specifiche richieste dalle normative vigenti sia dal punto di vista ambientale che prestazionale (DPR 21 Aprile 1993, n. 246 e D. Dirett. 12 Luglio 2005).

Per le opere pubbliche si richiama il DM 203/03 e la D.G.R.T. n. 337/06 (Capitolato speciale d'appalto tipo a carattere prestazionale per l'utilizzo di materiali inerti riciclati da costruzione e demolizione

**Prestazione richiesta:**

Recupero delle strutture fino al 75%

**Documenti da allegare:**

Inventario dei componenti con indicazione della percentuale di mantenimento e relative planimetrie.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$2,25 \times 0,70 = 1,57\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$2,25 \times 0,10 = 0,225\%$  di Slp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: riutilizzo di materiali in opera

**AREA 2: RISPARMIO DELLE RISORSE****A. RICICLABILITA' DEI MATERIALI****Finalità:**

Ridurre il consumo di materie prime, utilizzando materiali riciclabili e modalità di installazione che consentano demolizioni selettive, attraverso componenti e materiali facilmente separabili. Ridurre i rifiuti da demolizione. Favorire nel contempo l'utilizzazione di materiali atossici, provenienti da risorse rinnovabili e naturali.

**Unità di misura:**

Percentuale del valore economico dei materiali in opera utilizzati che sono riciclabili

**Strumenti e metodo:**

Calcolo della percentuale del valore economico del materiale in opera che può essere riciclato rispetto al costo stimato dei materiali in opera previsti per l'intera realizzazione. Previsione nel capitolato di metodologie di demolizione selettiva, e di tecniche costruttive che la facilitino. Per ciascun materiale/componente indicazione dei possibili luoghi di conferimento (Impianti per il recupero di materiali/componenti presenti in un raggio di 100 km). Dovranno inoltre essere evidenziate le caratteristiche di atossicità, provenienza naturale e da risorse rinnovabili.

**Riferimenti:**

Uso di materiali naturali, privi di sostanze nocive o agenti inquinanti, che comportino processi di trattamento scarsamente inquinanti con basso consumo di energia. Evitare materiali incompatibili al riuso all'interno dello stesso elemento tecnico. Tecniche di costruzione/installazione che consentano la demolizione selettiva. Piano di demolizione.

**Prestazione richiesta:**

La percentuale in peso dei materiali con le caratteristiche indicate nella scheda dovrà essere maggiore o uguale alla 40% in peso rispetto alla totalità del materiale presente o sostituito nel fabbricato

**Documenti da allegare:**

Conteggi e relazione descrittiva con riferimenti alle caratteristiche indicate negli strumenti della scheda.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$4,5 \times 0,70 = 3,15\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$4,5 \times 0,10 = 0,45\%$  di Slp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: ambiente confortevole con ridotta presenza di materiali che producono emissioni pericolose per la salute

**AREA 3: CARICHI AMBIENTALI****3.1 RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE ABBATTENDO IL VOLUME DEI RIFIUTI LIQUIDI – RECUPERO ACQUE GRIGIE****Finalità:**

Riduzione dei consumi di acqua potabile, razionalizzando l'impiego delle risorse idriche disponibili favorendo il riutilizzo delle acque grigie.

**Unità di misura:**

-

**Strumenti e metodo:**

Installazione di un serbatoio di volume pari a "0,5 mc/persona equivalente" a valle di opportuno sgrassatore/filtro e appropriato trattamento tale da rispettare i limiti e le indicazioni imposti dal DM 185/03

**Riferimenti:**

E' attesa una percentuale che va dal 29 al 35 % per quanto attiene la riduzione sul consumo di acqua potabile in ingresso utilizzata dagli abitanti dell'edificio.

**Prestazione richiesta:**

Installazione di serbatoio e di sistema di trattamento acque come indicato nel punto "Strumenti e metodo".

**Documenti da allegare:**

Documentazione progettuale, Esistenza dell'impianto all'atto del collaudo dell'edificio foto della loro installazione e delle principali componenti impiantistiche.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente  
 $12 \times 0,70 = 8,4\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII  
Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia  
 $12 \times 0,1 = 1,2\%$  di SIp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: minore consumo di acqua potabile

### AREA 3: CARICHI AMBIENTALI

#### 3.2 Permeabilità delle superfici

**Finalità:**

Incrementare la capacità drenante del suolo

**Unità di misura:**

Percentuale della superficie calpestabile permeabile rispetto a quella complessiva di pertinenza dell'edificio

**Strumenti e metodo:**

E' auspicato l'aumento della superficie permeabile sia per quel che attiene le aree inerbate che le superfici esterne attrezzate e carrabili. In questo ultimo caso dovranno essere favorite soluzioni che non inducano il riversarsi sul suolo di superfici oleose o inquinanti, prediligendo l'utilizzo di materiali ecologici, riciclabili e riutilizzabili.

**Riferimenti:**

-

**Prestazione richiesta:**

La superficie drenante calpestabile dovrà ammontare ad almeno il 35% della superficie totale di intervento (da verificare con normativa locale, che potrebbe già essere più severa di quella regionale)

**Documenti da allegare:**

Conteggi e relazione descrittiva con riferimenti alle caratteristiche indicate negli strumenti della scheda.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$8 \times 0,70 = 5,6\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$8 \times 0,10 = 0,8\%$  di SIp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: miglior controllo e gestione nello smaltimento delle acque piovane, minori problematiche di stillicidio verso fondi vicini, ingorgo di condotte fognanti pubbliche ecc.

**AREA 4:QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO****4.1 Comfort acustico****Finalità:**

Stimolare l'attenzione e lo studio in questo settore ancora nei fatti molto spesso sottovalutato, favorendo l'utilizzo di semplici accorgimenti progettuali

**Unità di misura:**

-

**Strumenti e metodo:**

-

**Riferimenti:**

a) Riduzione della trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'esterno:

L'edificio dovrà essere posizionato in modo da autoprotettersi il più possibile, in virtù della sua collocazione, della sua forma architettonica e tenendo conto della distribuzione delle destinazioni interne, proteggendo le destinazioni più delicate dalle eventuali fonti di rumore.

b) Trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti(esclusi edifici monofamiliari):

La distribuzione interna degli ambienti dovrà tener conto delle zone per le quali è richiesta maggior protezione sonora (come le camere da letto) la cui collocazione dovrebbe risultare il più lontano possibile da fonti di rumore (eventuali impianti) e da ambienti più rumorosi (cucine, bagni). Lungo le pareti di confine inoltre si dovrà evitare il collocamento di elementi critici e si dovrà tendere a rendere limitrofe le aree con utilizzo omogeneo. Si dovrà sempre tener conto che i tramezzi interni rappresentano, in orizzontale e verticale, ponti di trasmissione laterale del rumore e pertanto ne è consigliata la concentrazione, in entrambe le direzioni spaziali.

c) Rumorosità all'interno dell'unità abitativa dovuta a impianti, scarichi, ascensori, destinazioni ecc: dovranno essere opportunamente collocati gli impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento. Sarà inoltre possibile ridurre l'impatto sonoro degli impianti idrosanitari adottando alcuni semplici accorgimenti quali:

- posizionare i bagni non adiacenti alle camere da letto;
- collocare il wc vicino alla colonna di scarico;
- adottare sciacquoni "a due vie"(si assolve così anche al risparmio idrico);
- interporre del materiale elastico tra lo scarico e le strutture murarie.
- riduzione rumorosità all'interno del vano in cui sono installati gli impianti a funzionamento continuo

Il rumore causato dall'ascensore può essere ridotto:

- installando le macchine su una base inerziale sospesa elasticamente;
- fonoisolando adeguatamente il vano macchine;
- impiegando componenti certificati di alta qualità.

**Prestazione richiesta:**

Dovrà essere dimostrato che sono state adottate strategie di progettazione generale in ognuno dei tre aspetti (a, b e c del precedente punto) tali da ridurre comunque l'impatto della problematica acustica. Il tutto ovviamente nel rispetto delle soglie minime di legge previste per le prestazioni acustiche degli edifici e delle loro componenti.

**Documenti da allegare:**

Conteggi e relazione descrittiva con riferimenti alle caratteristiche indicate negli strumenti della scheda.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$9 \times 0,70 = 6,3\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$9 \times 0,10 = 0,90\%$  di Slp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: ambiente confortevole, protetto da rumori derivanti dall'esterno o dalle abitazioni limitrofe

**AREA 4:QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO****4.2 Comfort termico nel periodo estivo****Finalità:**

Favorire condizioni di comfort termico all'interno degli ambienti nel periodo estivo, derivanti da condizioni climatiche "naturali" che inducano un minor utilizzo di impianti di condizionamento, con conseguente risparmio energetico e maggior benessere degli utenti

**Unità di misura:**

Coefficiente di sfasamento e di attenuazione misurato in ore

**Strumenti e metodo:**

Per la verifica del criterio seguire la seguente procedura:

1. per ogni orientamento, escluso Nord, pareti e tetti ventilati, solai pavimento - Calcolo del coefficiente di sfasamento delle superfici opache;
2. verifica del coefficiente di sfasamento medio, pesando i coefficienti di sfasamento rispetto all'area delle superfici opache;
3. verifica del livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore verificato al punto 2 con i valori riportati nella scala di prestazione.

**Riferimenti:**

impiego di murature "pesanti" di involucro. Devono avere una elevata capacità e una bassa conduttività termica.

**Prestazione richiesta:**

Sfasamento > 12 ore.

**Documenti da allegare:**

Conteggi e relazione descrittiva con riferimenti alle caratteristiche indicate negli strumenti della scheda. Eventuali particolari costruttivi.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$16,5 \times 0,70 = 11,55\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$16,5 \times 0,10 = 1,65\%$  di Slp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: temperatura confortevole con sensibile riduzione della climatizzazione artificiale e relativo risparmio di energia elettrica



**AREA 4:QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO****4.3 Campi elettromagnetici interni a bassa frequenza****Finalità:**

Comfort elettromagnetico interno campi a bassa frequenza (50 hz)

**Unità di misura:**

-

**Strumenti e metodo:**

Le strategie progettuali che si possono adottare per minimizzare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) negli ambienti interni sono principalmente le seguenti: ·

a livello dell'unità abitativa

- impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo;
- configurazione della distribuzione dell'energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema a "stella";
- impiego del disgiuntore di rete nella zona notte per l'eliminazione dei campi elettrici in assenza di carico a valle;

· a livello dell'organismo abitativo

- evitare l'adiacenza delle principali sorgenti di campo magnetico presenti nell'edificio con gli ambienti interni. Mantenere quindi la massima distanza possibile da cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori;

· a livello del lotto

- mantenere la maggiore distanza possibile dalle linee elettriche AT/MT e da cabine primarie/secondarie in modo

da ridurre l'esposizione negli ambienti interni al campo magnetico a 50 Hz

**Riferimenti:**

-

**Prestazione richiesta:**

Sono state adottate strategie per ridurre l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a frequenza industriale. Nessuno spazio è adiacente a sorgenti di campo

**Documenti da allegare:**

schemi grafici relativi alla distribuzione interna dei locali, schemi dell'impianto elettrico ove siano evidenziate le caratteristiche indicate nelle strategie di riferimento.

**Incentivo previsto:**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

$4,5 \times 0,70 = 3,15\%$  di sconto rispetto al totale degli OOUUII

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

$4,5 \times 0,10 = 0,45\%$  di Slp concessa come incentivo

Vantaggi per l'utente: ambiente con ridotto campo elettromagnetico con relativi vantaggi sulla salute

### Allegato H3 – Edilizia Sostenibile - SCHEDA DI COMPLIAZIONE PER ANAGRAFE QUALITA' IN EDILIZIA

Intervento di : Nuova costruzione, Piano di recupero, Ampliamento, ristrutturazione ecc  
 Indirizzo  
 Estremi catastali

Riepilogo punteggi ottenuti

AREA	SCHEDA	PUNTI SCHEDA	TOTALE AREA
<b>AREA 1: INTEGRAZIONE COL CONTESTO AMBIENTALE ED URBANISTICO</b>	1. Qualità degli spazi esterni e motivazione delle scelte compositive e architettoniche rispetto al contesto	PUNTI xx	xx
<b>AREA 2: USO RAZIONALE DELLE RISORSE</b>	1. Contenimento consumo energetico per la climatizzazione invernale 2. Produzione di acqua calda sanitaria tramite energia solare 3. Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili 4. Riduzione consumo acqua potabile, riutilizzo acque meteoriche 5. Riutilizzo materiali esistenti 6. 2.6 Riciclabilità dei materiali	PUNTI xx PUNTI xx PUNTI xx PUNTI xx PUNTI xx PUNTI xx	xx
<b>AREA 3: CARICHI AMBIENTALI</b>	3.1 Riduzione consumo acqua potabile abbattendo il volume dei rifiuti liquidi recupero acque grigie 3.2 Permeabilità delle superfici	PUNTI xx PUNTI xx	xx
<b>AREA 4: QUALITÀ DELL'AMBIENTE INTERNO</b>	4.1 Comfort acustico 4.2 Comfort termico nel periodo estivo 4.3 Campi elettromagnetici interni a bassa frequenza	PUNTI xx PUNTI xx PUNTI xx	xx
<b>TOTALE</b>			xxx

## Allegato J - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

### **Art. 1 - Parcheggi pubblici**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 17 - "Standard relativi alle destinazioni d'uso" delle NTA del Regolamento Urbanistico, la monetizzazione per la dotazione di parcheggi pubblici in alternativa alla cessione delle aree è così regolata.

### **Art. 2 - Criteri per l'applicazione**

La richiesta di monetizzazione per la dotazione dei parcheggi pubblici è ammessa, nel centro storico e nei centri abitati, nei casi di completamento e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora si verifichi almeno una delle sottoelencate condizioni:

- impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento;
- superficie a parcheggio dovuta inferiore a mq 50 (2 posti auto);
- realizzazione di parcheggio di scarso significato funzionale sia per ragioni di forma che per criticità di utilizzazione;
- realizzazione di parcheggio con accesso e uscita pericolosi per la circolazione stradale;
- realizzazione di parcheggio che si colloca in prossimità di un parcheggio esistente che per dimensioni e localizzazione è capace di accogliere anche le esigenze dell'intervento in oggetto.

### **Art. 3 - Definizione dei valori**

Il valore dell'area ed il costo di realizzazione per il calcolo di cui al successivo articolo 4 saranno stabiliti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale e verranno aggiornati contestualmente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La somma determinata per la monetizzazione è da considerarsi sostitutiva dell'obbligo di reperimento delle aree e della realizzazione delle opere per il parcheggio pubblico, sono pertanto dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione secondo le deliberazioni comunali vigenti.

### **Art. 4 - Calcolo della monetizzazione**

valore dell'area x superficie di parcheggio pubblico dovuta:  
costo di realizzazione x superficie di parcheggio pubblico dovuta:  
totale:

### **Art. 5 - Modalità di pagamento**

Gli importi sopra determinati dovranno essere corrisposti all'A.C. prima del ritiro del Permesso di costruire o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori in caso di Denuncia di inizio attività.

È ammesso il versamento in forma rateale con le modalità previste per il versamento degli oneri concessori.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno destinati esclusivamente all'acquisizione o esproprio delle aree destinate a parcheggio pubblico nella Tav. P03 - Disciplina del territorio ed alla realizzazione della dotazione dei parcheggi stessi.

### **Art. 6 - Parcheggi privati**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 19 - "Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi" delle NTA del Regolamento Urbanistico, nei casi di dimostrata impossibilità di assolvere l'obbligo di ottemperare alla realizzazione dei parcheggi privati richiesti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, può essere richiesta la monetizzazione del valore degli stessi posti auto alle seguenti condizioni.

- l'intervento deve essere relativo ad opere di restauro o ristrutturazione edilizia che preveda aumento del numero delle unità immobiliari;
- l'atto autorizzativo deve contenere la dimostrazione dell'impossibilità della realizzazione dei posti auto richiesti dall'art.19 delle NTA del Regolamento Urbanistico e attestazione del professionista;
- la superficie per la quale è richiesta la monetizzazione non deve essere inferiore ad un metro quadrato per ogni metro cubo e comunque non inferiore ad un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare;

- la somma determinata per la monetizzazione è da considerarsi sostitutiva dell'obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali, sono pertanto dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione secondo le deliberazioni comunali vigenti;
- la somma determinata dovrà essere corrisposta contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

La somma da corrispondere al Comune sarà stabilita da specifica deliberazione del Consiglio Comunale e verrà destinata dall'Amministrazione alla realizzazione di parcheggi pubblici.

## Allegato I – SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - COMPENSAZIONI CO<sup>2</sup>

### **Art. 1 - Campo di applicazione**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 58 delle NTA del R.U. - "Compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>: indice di piantumazione" delle NTA del Regolamento Urbanistico, gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia, contribuiscono alla sostenibilità della pianificazione anche con l'obbligo di piantare alberi di alto fusto come specificato al comma 2 del suddetto art. 58.

Contestualmente al pagamento degli oneri dovuti relativi all'intervento proposto, sarà corrisposto un importo pari al costo di messa a dimora e manutenzione di 4 alberi per ogni nuova unità residenziale convenzionale (70 mq di Su) di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la destinazione d'uso, e di un albero per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ogni 25 mq di Su interessata

### **Art. 2 - Definizione dei valori**

Il costo per la fornitura, la messa a dimora e la manutenzione per il primo anno della pianta, con diametro minimo di cm. 15 sarà stabilito da specifica deliberazione del Consiglio Comunale e verrà aggiornato contestualmente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La somma determinata per la compensazione è da considerarsi sostitutiva dell'obbligo di piantumazione nei casi di impossibilità di intervento diretto.

### **Art. 3 - Condizioni**

L'A.C. si impegna, con cadenza annuale, a mettere a dimora gli alberi nelle aree sottoelencate e con le funzioni previste:

Verde di arredo: funzione igienico-sanitaria, sociale e ricreativa, protettiva, estetico architettonica, culturale ecc.

Parchi urbani: polmoni verdi con funzione ricreativa, igienica, ambientale e culturale, riposo, gioco, attività sportive, servizi, centri culturali e ricreativi in aree espansione periurbana razionalmente pianificate, il verde dei parchi può assumere anche un ruolo di integrazione e sostituzione del sistema agricolo e forestale

Spazi verdi di quartiere: piccole aree verdi utilizzati prevalentemente dagli abitanti della zona con funzione ricreativa, di svago e di incontro

Verde stradale e viali alberati: il verde stradale permette l'arredo di vie, viali, piazze e parcheggi rappresenta una tipologia di verde estremamente importante, che condiziona in modo sostanziale il paesaggio e l'ambiente urbano e la grande viabilità, ed è composto in prevalenza da alberi e arbusti

Aiuole spartitraffico: funzioni a favore degli automobilisti, riposa la vista e diminuisce l'impatto dei fari nelle ore notturne

Verde sportivo: completamento di un impianto sportivo, in quanto lo abbellisce, o lo isola dall'ambiente esterno per assicurare una certa tranquillità

Verde scolastico: il verde scolastico deve assolvere alla duplice funzione di "polmone verde" della scuola di cui è parte integrante e di "polo di osservazione naturalistica" per consentire agli alunni di conoscere il mondo vegetale (e il mondo animale che su di esso vive) a partire dalla propria scuola

Verde sanitario: strettamente legato a strutture ospedaliere o a case di cura, dove la funzione igienica è predominante su tutte le altre

Verde cimiteriale: importante funzione culturale e ambientale

### **Art. 4 - Specie consigliate**

Ai fini del presente titolo è dato di seguito un elenco di piante che, per tipi di impiego, adattabilità al pedoclima e resistenza agli agenti atmosferici, sono ritenute compatibili con gli aspetti paesaggistici del territorio poggese.

specie	- distanza d'impianto	- tipi di impegno	- adattabilità
pioppo bianco	- 10/12 ml	- alberature, parchi, giardini	- siccità, salinità
pioppo tremolo	- 10/12 ml	- parchi, giardini	- qualsiasi substrato, siccità
pioppo italico	- 10/12 ml	- parchi, giardini	- qualsiasi substrato, siccità
bagolaro	- 12/15 ml	- alberature, parchi, giardini	- siccità, inquinanti

albero di giuda	- 5/6 ml	- parchi, giardini	- siccità, inquinanti, terreni calcarei
frassino	- 8/10 ml	- alberature, parcheggi, parchi, giardini	- zone umide, sommersioni
gelso	- 8/10 ml	- parchi, giardini	- suoli profondi, siccità, freddo
leccio	- 10/12 ml	- alberature, parchi, giardini	- vento, siccità
salice bianco	- 12/15 ml	- parchi, giardini	- ristagni
salice da vimini	- 7/10 ml	- parchi, giardini	- ristagni
tasso	- 6/8 ml	- parchi, giardini	- siccità, inquinamento
olmo	- 12/15 ml	- alberature, parchi, giardini	- gelate, inquinanti
acero comune	- 8/10 ml	- alberature, parcheggi, parchi, giardini	- freddo
ontano nero	- 8/10 ml	- parchi, giardini	- inondazioni, inquinanti
frassino magg.	- 13/15 ml	- alberature, parcheggi, parchi, giardini	- umidità inquinanti
carpino bianco	- 8/10 ml	- barriere, parcheggi, parchi, giardini	- qualsiasi substrato, siccità
roverella	- 10/12 ml	- parchi, giardini	- siccità
farnia	- 15/18 ml	- parchi, giardini	- sommersione temporanea
tiglio	- 15/18 ml	- alberature, parcheggi, parchi, giardini	- umidità, terreni profondi

## **Allegato "K" - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI E SANATORIA**

### **Art. 1 - Finalità e contenuti**

1. Ai sensi dell'art.193 della L.R.65/2014, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella SCIA.
2. Il superamento del termine di 30 giorni di cui all'art.145 comma 6 della L.R.65/2014 non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e la adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. Il Comune procede comunque nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'art.193 della L.R.65/2014, al controllo anche a campione, delle SCIA.
3. Le violazioni urbanistico - edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime sono sanzionate ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R.65/2014, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento.

### **Art. 2 - Ordinanza di sospensione dei lavori**

1. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 193 comma 3 L.R. 65/2014:
  - a) non occorre per le varianti di cui all'art.211 e 143 della L.R. 65/2014;
  - b) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art.7, comma 2, della legge n. 241/1990;
  - c) può essere limitata, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.
2. Al fine di ottemperare a quanto disposto dal comma 7 dell'art.31 del D.P.R.380/2001 e al comma 7 dell'art.196 della L.R.65/2015, dovranno essere comunicate mensilmente al segretario comunale le ordinanze di sospensione lavori emesse.

### **Art. 3 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori**

1. Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R.65/2014, deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 196 comma 2 della L.R.65/2015 contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita al patrimonio comunale ai sensi del comma 3 dell'art.196; si stabilisce in massimo 120 giorni il termine, perentorio ed improrogabile, assegnato nelle ordinanze di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014.
3. Qualora l'interessato non ottemperi all'ordinanza di demolizione nei termini ivi previsti, l'Amministrazione comunale provvederà all'esecuzione coattiva della medesima ordinanza previa diffida all'interessato ai sensi dell'art.21 ter della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità Giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, i termini di cui ai commi precedenti del presente articolo si considerano interrotti dalla data di deposito dell'ordinanza del T.A.R. che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.

### **Art. 4 - Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art.196 della L.R.65/2014.
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art.196 della L.R. 65/2014, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca (per esempio) alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art.196 comma 3 della L.R. 65/2014; in tali ipotesi il Comune provvede ai sensi dell'art.199 della stessa legge.

3. Rimane salva l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 31 comma 4bis del DPR.380/2001.

La sanzione di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, fatto salvo quanto espressamente indicato dall'art.31 del DPR.380/2001, verrà stabilita dall'Ufficio tecnico in riferimento alle spese che l'Amministrazione dovrà sostenere per la rimessa in pristino, maggiorate del 50%.

4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui art.196 della L.R.65/2014 è notificato agli interessati e costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

5. Nei casi di cui al comma 8 dell'art.196 della L.R.65/2014, vale a dire nei casi di incrementi volumetrici, realizzati in sopraelevazione o comunque non comportanti ampliamento dell'area di sedime del fabbricato, eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, e per aumenti di superficie utile realizzati all'interno dell'involucro edilizio previsto dal permesso di costruire, si applica comunque la procedura di cui all'art.199 L.R. 65/2014.

#### **Art. 5 - Opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Per le opere di ristrutturazione edilizia, eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art.199 della L.R.65/2014.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 comma 1 lettera h e interventi di ristrutturazione conservativa di cui all'art.135 comma 2 lettera d della L.R.65/2014, nei casi ristrutturazione edilizia ricomprese all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali entro il termine stabilito dal comune con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Per la quantificazione della sanzione, si fa riferimento al comma 2 dell'art. 33 del D.P.R.380/2001.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri di cui all'allegato "L".

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio. In tal caso le spese di stima, se dovute saranno sommate alla sanzione determinata.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad €516,00.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, il Responsabile dei Servizi tecnici, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 1.033,00 a € 10.329,00, i cui criteri di determinazione sono stabiliti così come di seguito indicato:

- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi di ristrutturazione conservativa ricompresi nell'art.135 comma 2 lettera d della L.R.65/2014, verrà applicata la sanzione minima pari a € 1.033,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione minima indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso €4.132,00.
- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi di ristrutturazione ricostruttiva ricompresi nell'art.134 comma 1 lettera h punto1 della L.R.65/2014, per interventi di demolizione con fedele ricostruzione, verrà applicata la sanzione minima pari a € 4.132,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione prevista per la sola unità principale indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso €6.198,00.
- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi di ristrutturazione ricostruttiva ricompresi nell'art.134 comma 1 lettera h punto 2 della L.R.65/2014, verrà applicata la sanzione minima pari a €6.198,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione prevista per la sola unità principale indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso €8.264,00
- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, ricompresi nell'art.134 comma 1 lettera h punto 4 della L.R.65/2014, verrà applicata la sanzione minima pari a € 6.198,00 per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione



prevista per la sola unità principale indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso €10.329,00.

4. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è comunque corrisposto il contributo di cui al Titolo VII Capo I della L.R.65/2014 (contributo commisurato all'incidenza delle spese di Urbanizzazione, nonché al costo di costruzione).

#### **Art. 6 - Opere eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A.**

1. Per le opere di cui all'art.135 comma 1 lettere a), c), d) ed e), e comma 2 lettere a), b), c), e), f), g), h) ed i) della L.R. 65/2014 e per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.135 comma 2) lett. d) della L.R. 65/2014, nei casi in cui non ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R.380/2001, realizzate in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, si applica l'art. 200 L.R. n. 65/2014.

Per la quantificazione della sanzione, si fa riferimento al comma 2 dell'art.33 del D.P.R.380/2001.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad €516,00.

2. Quando le opere realizzate senza S.C.I.A. o in difformità da essa risultino eseguite su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano su beni oggetto di tutela, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, secondo i seguenti criteri :

- Se trattasi di interventi che attengono la tipologia e le caratteristiche peculiari dell'immobile vincolato ma non realizzano incremento del carico urbanistico si applica la sanzione minima pari a euro 1.033,00 per ogni unità immobiliare interessata escluse le pertinenze e con il massimo di euro 20.670,00 se trattasi di interventi unitari;
- Se trattasi di interventi che realizzano l'aumento del carico urbanistico la sanzione minima da applicarsi sarà pari a euro 5.167,50,00 per ogni unità immobiliare interessata escluse le pertinenze e con il massimo di euro 20.670,00 se trattasi di interventi unitari;
- Se trattasi di interventi che realizzano incrementi volumetrici solo riferiti a locali accessori e/o a pertinenze la sanzione minima da applicarsi sarà pari a euro 10.335,00 per ogni unità immobiliare interessata con il massimo di euro 20.670,00 se trattasi di interventi unitari;
- Se trattasi di interventi che realizzano incrementi volumetrici non riferiti a locali accessori e/o a pertinenze la sanzione da applicarsi sarà pari a euro 20.670,00;
- 

3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al Titolo VII Capo I della L.R.65/2014.

4. Qualora le opere di cui al presente articolo, dovessero essere comunque demolite, in quanto in contrasto con norme e/o regolamenti vigenti, sarà emessa ordinanza a norma dell'[art.5](#) comma 1 precedente.

#### **Art. 7 – Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni dello strumento urbanistico.**

Per le opere e gli interventi di cui all'art. 136 della L.R. 65/2014 eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e della pianificazione urbanistica e dei regolamenti edilizi si applica l'art. 201 della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 8 – Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie realizzate in assenza o difformità dalla S.C.I.A.**

Per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 135 comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014 eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. si applica l'art. 202 della L.R. n. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 202 comma 1 lett. a) della L.R. n. 65/2014 nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si applica la sanzione da € 300,00 a € 1.200,00 secondo i seguenti criteri:

- €12/ mq. di SUL, fino ad un massimo di €1.200,00 per immobili con destinazione finale residenziale;
- €4/ mq. di SUL, fino ad un massimo di €500,00 per immobili con destinazione finale residenziale adibiti ad abitazione principale del proprietario;
- €12/ mq. di SUL, fino ad un massimo di €1.200,00 per immobili con destinazione finale commerciale, direzionale o turistico ricettiva;
- €8/ mq. di SUL, fino ad un massimo di €800,00 per immobili con destinazione finale industriale o artigianale;
- €3/ mq. di SUL, fino ad un massimo di €400,00 per immobili con destinazione finale agricola;

Ai sensi dell'art. 202 comma 1 lett. c) della L.R. n. 65/2014 nel caso di utilizzazione di terreni ineditati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si applica la sanzione da € 600,00 a € 3.600,00 secondo i seguenti criteri:

- € 3/ mq., con un minimo di € 600,00 fino ad un massimo di € 3.600,00;

#### **Art. 9 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

Per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e per le opere di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) eseguite in parziale difformità dalla SCIA nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001, si applica l'art. 206 della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 10 - Accertamento di conformità**

Per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, si applica l'art. 209 della L.R. n. 65/2014.

Ai sensi dell'art.209 comma 6, a seguito di richiesta di attestazione di conformità, il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da €516,00 a €5.164,00 con i seguenti criteri:

- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi fino alla manutenzione straordinaria, verrà applicata la sanzione minima pari a € 516,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione minima indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso € 5.160,00.
- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, fatte salve le maggiori sanzioni applicabili in caso di edifici tutelati, verrà applicata la sanzione minima pari a € 1.032,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione prevista per la sola unità principale indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso € 5.160,00.
- Opere abusivamente realizzate costituenti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R. 65/2014 nei casi in cui non ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 verrà applicata la sanzione minima pari a € 2.064,00, per ogni unità immobiliare interessata anche se del medesimo proprietario/richiedente. Nel caso di opere riguardanti pertinenze l'importo sarà pari alla sanzione prevista per la sola unità principale indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. La sanzione massima applicabile in ambito di interventi unitari sarà in ogni caso € 5.160,00.
- Per tutti gli interventi soggetti a SCIA, non ricompresi nei commi precedenti, si applica la sanzione di €516,00.

10. Nel caso in cui siano presentate istanze di accertamento di conformità riguardanti anche interventi non sanabili, che devono comunque essere demoliti, l'interessato nell'ambito dei termini concessigli ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90, può presentare integrazioni adeguate ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, previo ripristino delle parti non sanabili; in tal caso potrà essere rilasciato il titolo in sanatoria se ammissibile ai sensi dell'art.209 della L.R. n. 65/2014. Per gli interventi penalmente rilevanti, ai sensi del D.P.R.380/2001, sarà comunque inviata comunicazione alla Procura della Repubblica.

11. Il pagamento dell'oblazione e della sanzione amministrativa di cui ai precedenti commi del presente articolo, deve essere effettuato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta del Comune da parte dell'interessato.

#### **Art. 11 - Accertamento della compatibilità paesaggistica**

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art.167 del D.Lgs.42/2004, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1 ter dell'art.181 del D.Lgs.42/2004, presenta domanda ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. La domanda dovrà essere presentata su apposita modulistica predisposta dal Comune, con gli allegati ivi elencati.

2. Il Comune si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza, da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni. Il Responsabile del Procedimento acquisisce il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio invia alla soprintendenza la documentazione inerente l'accertamento della compatibilità paesaggistica con allegato parere della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio.

#### **Art. 12 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167 D. Lgs 42/04 (danno ambientale)**

Nei casi di interventi che non comportino la necessità della rimessa in pristino ambientale, in quanto sia stata accertata la compatibilità paesaggistica, si procede ai sensi del comma 4 dell'art.167 del D.Lgs.42/2014.

In caso di irrogazione della sanzione pecuniaria a norma del comma 5 dell'art.167 del D. Lgs.42/2004, l'ammontare della sanzione equivale al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima che può essere effettuata d'ufficio ovvero proposta da un tecnico abilitato mediante perizia giurata.

I criteri da applicarsi ai fini della sanzione prevista dal presente articolo, sono individuati nell'allegato "L" al Regolamento Edilizio.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'art.146 e dall'art.159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell' art.149 D.Lgs.42/2004, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

#### **Art. 13 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni**

1. La demolizione delle opere abusive è disposta dal Responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo.

4. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

A seguito della realizzazione di opere abusive e di conseguenti ordinanze di demolizione e rimessa in pristino ai sensi del Titolo VII L.R. 65/2014, nei casi di accertamenti da parte della Polizia Municipale di totale o parziale inottemperanza alle ordinanze suddette da parte dei soggetti interessati, occorre predisporre la demolizione d'Ufficio.

La demolizione verrà effettuata in base ad ordinanza del Responsabile dei Servizi Tecnici, notificata agli interessati, nella quale dovranno essere individuate le opere da demolire, i proprietari delle opere abusive, il Responsabile del Procedimento, l'impresa che effettuerà la demolizione e il recupero, nei modi di legge, dai responsabili dell'abuso delle spese di qualsiasi natura anticipate dal Comune.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico approva con determina l'elenco delle ditte a cui fare riferimento per l'affidamento diretto dei lavori di demolizione delle opere abusive, giustificato dall'urgenza di effettuare le demolizioni. La ditta alla quale sarà affidato l'incarico verrà individuata a seguito di richiesta di preventivi alle ditte in elenco. Dovrà inoltre essere impegnata una congrua somma per coprire tutti gli interventi necessari, comprese eventuali stime e direzioni lavori.

#### **Art. 14 - Sanzioni in violazione delle norme per il contenimento di consumo di energia degli edifici**

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 del D.P.R.380/2001, relativa alla presentazione dei progetti impiantistici, è punita con la sanzione amministrativa pari a € 2.582,00, ai sensi dell'art.132 del D.P.R.380/01.

2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 del D.P.R.380/2001 e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 del D.P.R.380/2001 è punito con la sanzione amministrativa in misura pari al 5 per cento del valore delle opere.

3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127 del D.P.R.380/2001, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 del D.P.R.380/2001 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa pari al 2 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 del D.P.R.380/2001 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

5. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, dovrà essere data comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

6. Le sanzioni per la mancata nomina del responsabile di cui all'art.132 comma 8 del D.P.R.380/01, si applica nella misura minima.

### **Art. 15 - Sanzioni per inadempienze al presente regolamento ed altre**

1. Ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs.18 agosto 2000, n.267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento e ove non diversamente specificato dal presente articolo, la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 a € 500,00 si applica nella misura massima di € 500,00.

Per i seguenti casi, fatte salve le diverse sanzioni di legge e quanto specificamente indicato, per l'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento si applicano le seguenti sanzioni amministrative:

- installazioni su suolo pubblico senza autorizzazione: ..... **€400,00;**  
In tal caso il Responsabile del Servizio, dispone con propria determinazione la immediata rimozione delle opere abusivamente installate. In caso di inottemperanza entro cinque (giorni) dalla notificazione del provvedimento di rimozione si procede ad esecuzione d'ufficio con recupero delle spese a carico degli inadempienti;
- installazioni su suolo pubblico: inosservanza delle prescrizioni indicate nella autorizzazione o nel presente regolamento: ..... **€280,00;**
- installazioni su suolo privato senza autorizzazione: ..... **€400,00;**  
In tal caso il dirigente del dell'Ufficio tecnico dispone con propria ordinanza la immediata rimozione delle opere abusivamente installate.  
In caso di inottemperanza entro cinque (giorni) dalla notificazione del provvedimento di rimozione si procede ad esecuzione d'ufficio con recupero delle spese a carico degli inadempienti;
- installazioni su suolo privato: inosservanza delle prescrizioni indicate nella autorizzazione o nel presente regolamento: ..... **€220,00;**
- mancata nomina del Direttore dei Lavori: ..... **€180,00;**
- mancata apposizione del cartello con l'indicazione dei dati: ..... **€160,00;**
- mancanza in cantiere degli elaborati di permesso di costruire o della S.C.I.A.: ..... **€180,00;**
- mancata o ritardata (oltre 15 giorni) comunicazione di inizio o fine lavori per interventi soggetti a permesso di costruire o della S.C.I.A. .... **€220,00;**
- mancata nomina dell'impresa esecutrice con trasmissione dei relativi documenti previsti: ..... **€250,00;**
- mancata comunicazione della certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti di esso : ..... **€516,00;**
- nel caso in cui i lavori non siano terminati nell'arco stabilito dall'atto, in caso di mancata comunicazione dello stato dei lavori entro 15 giorni dalla scadenza di validità dell'atto: ..... **€200,00;**
- mancata presentazione dell'attestazione di abitabilità/agibilità, entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori (applicabile dalla data del 30/06/2003): ..... **€464,00.**

Resta salva la responsabilità civile e penale dei soggetti responsabili delle violazioni che dovessero recare danni a persone o cose di qualunque proprietà.

L'applicazione delle sanzioni è nei confronti dei responsabili dell'infrazione così come previsto dalle norme vigenti. Nel caso di molteplicità di soggetti responsabili dell'infrazione, sarà applicato il criterio del pagamento in solido della sanzione.

Il tutto in riferimento alla legge 24.11.1981, n.689 e la Legge regionale 28.12.2000, n. 81, per quanto compatibili.

**Art. 17 – Interventi edilizi su fabbricati già oggetto di sanzioni amministrative pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014**

Le consistenze edilizie che sono state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino ai sensi della norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistici-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima del fabbricato del quale costituiscono modifica o ampliamento, con le precisazioni e limitazioni di seguito elencate:

- Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, purché senza aumento di carico urbanistico sono consentiti.
- Gli interventi di restauro e di ristrutturazione conservativa, che implicano l'aumento delle unità immobiliari o il frazionamento o/e fusione fra le stesse o il cambio di destinazione, se previsti dallo strumento urbanistico, sono consentiti a condizione che l'immobile oggetto di abuso, fatte salve le opere ritenute non ripristinabili, sia ricondotto, ove non conforme, al rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, e comunque, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
- Gli interventi di addizione funzionale di cui all'art. 8 punto 5.4 delle NTA del R.U. sono consentiti, alle condizioni di cui al punto precedente, solo se l'immobile non è già stato oggetto di aumenti di S.U.L. per i quali siano già state applicate le sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino.

Le Attestazioni di Agibilità, possono essere presentate per immobili oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, complete di tutta la documentazione allegata richiesta, solo se tali immobili sono conformi alle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche e comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art.149 della L.R.65/2014.

## Allegato "L" - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VII Capo II DELLA L.R. 10 NOVEMBRE 2014 n. 65

### **Art. 1 - Scopo del regolamento**

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII Capo II della L.R. 65/14 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento è applicabile alle seguenti fattispecie indicate dalla L.R. 65/14 :

Art. 199, c. 2 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali.

Art. 200, c. 1 "Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa.

Art. 201 c. 2 "Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni"

Art. 204 c. 2 "Annullamento del Permesso di costruire".

Art. 206 c. 2 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di costruire e Art. 206 c. 3 per gli interventi di ristrutturazione conservativa eseguiti in parziale difformità dalla SCIA nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 c. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01

### **Metodi di stima del valore venale degli immobili**

#### **Art. 3 – Determinazione del valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del mercato immobiliare. Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Si vengono così ad individuare due valori (minimo e massimo) che rappresentano le medie dei valori minimi e massimi, riferiti ad ogni tipologia edilizia in relazione anche allo stato di conservazione.

L'intero territorio comunale è classificato in un'unica fascia CENTRALE /Poggio a Caiano-Poggetto (Zona Unica).

Una volta stabilita la tipologia dell'immobile, per addivenire al valore venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale
- b) stato di conservazione
- c) Valore di mercato unitario

- a) Determinazione della superficie convenzionale

La superficie convenzionale è costituita dalla somma della superficie utile dell'immobile oggetto di stima e dalla superficie accessoria, quest'ultima ridotta in funzione di coefficienti, in base alla destinazione d'uso.

#### **b) Determinazione dello stato di conservazione**

La determinazione dello stato di conservazione degli immobili si rende necessaria in quanto le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari individuano il valore minimo e massimo sulla base di tale fattore. Per la determinazione di quest'ultimo, si terrà conto dei seguenti elementi, se presenti, assegnando a ciascuno un punteggio da 1 a 3 a seconda di una valutazione che potrà essere scadente, normale oppure ottima:

- facciata
- infissi
- pareti e soffitti
- impianto elettrico
- pavimenti
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- allarme/antintrusione
- ascensore
- impianto citofonico o videocitofono
- impianto fognario

La media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo stato di conservazione dell'immobile da stimare (scadente, normale, ottimo).

La determinazione dello stato di conservazione dell'immobile consente di individuare, all'interno delle tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, il valore fra il minimo e il massimo, dell'immobile oggetto di stima.

#### **c) Determinazione del valore di mercato unitario**

Il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima verrà determinato applicando i coefficienti riportati nelle tabelle allegate al valore unitario medio, quest'ultimo desunto dalla media aritmetica fra il valore minimo e il valore massimo riportato nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Tali coefficienti esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proprie dell'immobile oggetto di stima.

##### Caratteristiche estrinseche:

- Infrastrutture: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti.

##### Caratteristiche intrinseche:

- altezza di piano
- disponibilità dell'immobile
- vetustà esposizione
- finiture

##### Altre caratteristiche rilevanti:

- particolari caratteristiche non riscontrabili in immobili ordinari.

Qualora si verificano condizioni particolari di degrado, di inesistenza delle condizioni minime di igiene, saranno considerati valori inferiori ai minimi stabiliti nell'Osservatorio.

Viene inoltre prevista una tabella di percentualizzazione per gli immobili ancora da completare. Quest'ultima comprende le principali categorie di lavoro alle quali corrisponde una incidenza generale in termini percentuali. In questo caso al valore di mercato determinato con le modalità descritte

precedentemente sarà applicata una riduzione percentuale corrispondente alla somma delle categorie di lavori ancora da realizzare affinché l'immobile risulti completato in ogni sua parte.

#### **Art. 4 – Determinazione del valore di mercato per capitalizzazione del reddito**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo ad interventi edilizi di cui non si conoscono i valori di compravendita ma è determinabile la redditività dell'opera, si assume quale criterio la capitalizzazione dei redditi futuri ottenibili ordinariamente dall'immobile. Il valore così determinato è incrementato o decrementato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la giacitura, la presenza o meno di infrastrutture, ecc. (vedi tabella allegata).

#### **Art. 5 – Altri criteri estimativi**

Qualora le opere abusive non siano quantificabili in termini di superficie ma determinino un aumento di valore venale, oppure in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, l'aumento di valore sarà calcolato adottando come metodo di stima il valore di costo di realizzazione.

Tale valore verrà individuato in base al costo di costruzione delle opere stesse, da determinarsi mediante l'applicazione dei costi desunti dal Bollettino Ingegneri.

Qualora non sia possibile determinare il costo dell'opera abusiva, il relativo valore sarà rappresentato dal costo di ripristino dell'opera stessa.

Per casi particolari nei quali non sarà possibile l'applicazione dei procedimenti estimativi sopra descritti, si ricorrerà ad altri criteri di stima comunemente usati nell'estimo, individuando di volta in volta il criterio più rigoroso ed opportuno, in relazione alle differenti circostanze analizzate.

In tutti i casi del presente articolo, il valore stimato dovrà essere sottoscritto con perizia giurata.

#### **Art.6 – Importo minimo delle sanzioni**

La sanzione calcolata ai sensi dei precedenti articoli, o comunque nei casi in cui le opere abusive non determinino un aumento del valore venale, non potrà mai essere inferiore all'importo di € 516,00 (cinquecentosedici euro).



## CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART. .... L.R. n.65/2014

Pratica n. ....
Oggetto .....
Ubicazione .....

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

- precedente l'abuso
- successivo l'abuso

Tipologia .....

Anno di realizzazione .....

Superficie convenzionale .....

Valore Venale = superficie x valore unitario medio x coefficienti =

.....  
.....  
.....

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESTINAZIONE	COEFFICIENTI
Cantine	0,30
Soffitte h gr. <sup>3</sup> 1,80	0,50
Soffitte h gr. < 1,80	0,15
Terrazze coperte	0,35
Terrazze scoperte	0,25
Logge	0,40
Box auto	0,50
Posto auto coperto	0,30
Giardino	0,15
Cortile	0,10
Piazzale carico-scarico	0,15
Altre caratteristiche di rilievo	.....

## DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

PUNTEGGIO	1	2	3
1) facciata			
2) infissi			
3) pareti e soffitti			
4) impianto elettrico			
5) pavimenti			
6) impianto idrico e servizi igienico sanitari			
7) impianto di riscaldamento			
8) impianto di condizionamento			
9) allarme antintrusione			
10) ascensore			
11) impianto citofonico o videocitofono			
12) Impianto fognario			
<b>TOTALE</b>			
<b>MEDIA</b> (totale/elementi presenti)			

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE	
	Con ascensore o rampa carrabile	Senza ascensore o rampa carrabile
<b>Residenze e Uffici</b>		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00
Intermedio	1,00	0,95
Ultimo	1,10	0,90
attico	1,20	0,90
<b>Commerciale</b>		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	1,20	1,20
Rialzato	0,95	0,95
Primo	0,90	0,85
Intermedio	0,85	0,80
Ultimo	0,85	0,80
attico	1,00	0,80
<b>Magazzino</b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
<b>Laboratorio</b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
<b>Capannone</b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
Immobili liberi	1,00
Immobili con contratti d'affitto	0,90

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	0,98
10 anni	0,96
15 anni	0,94
20 anni	0,92
30 anni	0,85
40 anni	0,75
50 anni	0,70
oltre	.....

ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE
Vedute panoramiche	1,20
Giardini di pregio	1,10
Strade	1,00
Cortili	0,80
Chiostrine	0,70
Vani senza finestre	0,60
Locali cantinati	0,60

INFRASTRUTTURE (opere di urbanizzazione, trasporti pubblici, ecc.)	COEFFICIENTI
Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

FINITURE	COEFFICIENTI
Ottime	1,10
Normali	1,00
scadenti	0,90

#### ALTRE CARATTERISTICHE RILEVANTI

.....

.....

.....

## TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE PER OPERE DA COMPLETARE

Categorie di lavoro	Incidenza generale %
Scavi e fondazioni	5
Strutture portanti verticali in muratura e/o c.a.	10
Solai di qualsiasi specie	11
Coperture di qualsiasi specie, inclinate o orizzontali	8
Pareti divisorie	4
Scarichi pluviali, domestici e fosse biologiche	3
Impianti elettrici e telefonici	3
Impianti acqua e gas	2
Apparecchiature igienico-sanitarie	3
Impianto di riscaldamento	5
Impianto di condizionamento	3
Ascensore e montacarichi	5
Intonaci interni	4
Intonaci esterni	5
Pavimenti e rivestimenti	10
Infissi interni	4
Infissi esterni	6
Opere di fabbro e lattoniere	2
Coloritura esterna	2
Coloritura interna	2
Lavori diversi	3

## TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI TERRENI

GIACITURA	COEFFICIENTE
Pianeggiante	1,00
collinare	0,90

INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE
completa presenza di infrastrutture	1,00
parziale presenza di infrastrutture	0,90
totale assenza di infrastrutture	0,70

VISIBILITA'	COEFFICIENTE
ottima	1,10
normale	1,00
scadente	0,90