



**Comune di Sesto Fiorentino**  
Settore Sviluppo del Territorio

# REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 64 della L.R. 1/2005

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 28.03.2014 N. 19

MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 20.05.2015 N. 60

MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE \_\_.\_\_.2017 N. \_

*Sindaco:* Gianni Gianassi

*Assessore all'Urbanistica:* Maurizio Ulivo Soldi

*Responsabile UOA Assetto del Territorio:* Lorenzo Venturini

*Coordinatore:* Simonetta Mangano

*Gruppo di lavoro:* Clara Bozzi, Paolo Pietro Londino, Egilda Spiriti, Antonio Parenti, Raffaella Di Bella, Giacomo Trentanovi, Mila Scala, Mario Lopomo, Emanuela Ceccarelli



## **INDICE**

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
Capo 1.1 – Natura, oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio .....	7
Art. 1.1.1 - Natura.....	7
Art. 1.1.2 - Oggetto .....	7
Art. 1.1.3 - Contenuti .....	7
Art. 1.1.4 - Aggiornamenti, modifiche e integrazioni del Regolamento Edilizio .....	7
Capo 1.2 - Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	8
Art. 1.2.1 - Definizioni tecniche generali di riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi .....	8
Art. 1.2.2 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni .....	10
Art. 1.2.3 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza paesaggistica .....	13
Capo 1.3 – Composizione, funzioni e competenze degli organismi consultivi dell'Amministrazione Comunale...16	
Art. 1.3.1 - Commissione per il Paesaggio .....	16
Art. 1.3.2 - Commissione Edilizia .....	17
Art. 1.3.3 - Conferenza dei Servizi Interna.....	18
TITOLO 2. – PROCEDIMENTI.....	21
Sezione 2.1 – PROCEDIMENTI URBANISTICI .....	21
Capo 2.1.1 – Disposizioni generali.....	21
Art. 2.1.1.1 – Disposizioni generali.....	21
Capo 2.1.2 – Piani Attuativi .....	23
Art. 2.1.2.1 - Disposizioni generali .....	23
Art. 2.1.2.2 – Procedura di Attivazione.....	23
Art. 2.1.2.3 - Documentazione e modulistica .....	23
Art. 2.1.2.4 - Termini di validità.....	24
Art. 2.1.2.5 - La Convenzione Urbanistica .....	24
Art. 2.1.2.6 - Realizzazione dei Piani Attuativi .....	24
Capo 2.1.3 – Progetto unitari convenzionati .....	27
Art. 2.1.3.1 - Disposizioni generali .....	27
Art. 2.1.3.2 - Procedura di Attivazione.....	27
Art. 2.1.3.3 - Documentazione e modulistica .....	27
Art. 2.1.3.4 - La Convenzione Urbanistica .....	27
Art. 2.1.3.5 - Realizzazione dei Progetti Unitari.....	28
SEZIONE 2.2 – PROCEDIMENTI DI COMPETENZA DELLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.) .....	29
Capo 2.2.1 – Disposizioni generali, soggetti, contenuti delle istanze.....	29
Art. 2.2.1.1 – Costituzione dello Sportello Unico e suo funzionamento .....	29
Art. 2.2.1.2 – Titoli abilitativi: Soggetti legittimati .....	29
Art. 2.2.1.3 –Titoli abilitativi: contenuti e modulistica .....	29
Art. 2.2.1.4 –Titoli abilitativi: presentazione .....	29
Capo 2.2.2 – Tipologie di procedimenti definiti dalla normativa nazionale e regionale.....	31
Art. 2.2.2.1 – Permesso di Costruire .....	31
Art. 2.2.2.2 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività .....	32
Art. 2.2.2.3 – Accertamento di conformità .....	32
Art. 2.2.2.4 – Attività edilizia libera .....	33
Art. 2.2.2.5 – Autorizzazione Paesaggistica .....	33
Art. 2.2.2.6 – Autorizzazione Vincolo Idrogeologico .....	34
Art. 2.2.2.7 – Varianti in corso d'opera.....	34
Art. 2.2.2.8 – Attestazione di Abitabilità/Agibilità .....	34
Art. 2.2.2.9 – Procedimenti per l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili .....	36
Capo 2.2.3 – Altri procedimenti e disposizioni .....	37
Art. 2.2.3.1 – Parere preventivo .....	37
Art. 2.2.3.2 – Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	37
Art. 2.2.3.3 – Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze .....	38
Art. 2.2.3.4 – Autorizzazioni Amministrative .....	38
Art. 2.2.3.5 – Manufatti a carattere temporaneo .....	38
Art. 2.2.3.6 - Opere a carattere stagionale .....	39
Art. 2.2.3.7 - Impianti tecnologici e attrezzature accessorie di servizio in immobili destinati ad uso produttivo .....	39
Capo 2.2.4 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia .....	41
Art. 2.2.4.1 – Principi generali .....	41
Art. 2.2.4.2 – Ordinanza di sospensione lavori .....	41
Art. 2.2.4.3 – Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori.....	41

Art. 2.2.4.4 – Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	41
Art. 2.2.4.5 – Interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	42
Art. 2.2.4.6 – Opere eseguite in parziale difformità.....	42
Art. 2.2.4.7 – Tolleranze .....	42
Art. 2.2.4.8 – Esecuzione d'ufficio delle demolizioni .....	42
Art. 2.2.4.9 – Sanzioni inerenti la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia.....	43
Capo 2.2.5 – Contributo di costruzione .....	45
Art. 2.2.5.1 – Natura .....	45
Art. 2.2.5.2 – Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione .....	45
Art. 2.2.5.3 – Modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione.....	45
Art. 2.2.5.4 – Modalità di Pagamento e possibilità di Rateizzazione del contributo di costruzione.....	45
Art. 2.2.5.5 – Modalità di Rimborso del contributo di costruzione.....	46
<b>TITOLO 3. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>47</b>
Capo 3.1 – Disposizioni principali e requisiti del sito .....	47
Art. 3.1.1 – Principi generali.....	47
Art. 3.1.2 – Idoneità di suolo e sottosuolo.....	47
Art. 3.1.3 – Caratteristiche del lotto.....	47
Capo 3.2 – Modalità costruttive e comfort delle costruzioni.....	49
Art. 3.2.1 – Ubicazione, orientamento, quote altimetriche.....	49
Art. 3.2.2 – Distanze.....	49
Art. 3.2.3 – Requisiti minimi strutturali e impiantistici .....	49
Art. 3.2.4 – Collegamento alle reti tecnologiche .....	50
Art. 3.2.5 – Dotazioni minime degli spazi a verde e dei posti auto .....	50
Art. 3.2.6 – Requisiti minimi termici e acustici .....	51
Capo 3.3 – Norme igienico-sanitarie e di sicurezza .....	53
Art. 3.3.1 – Requisiti minimi di abitabilità e agibilità .....	53
Art. 3.3.2 – Classificazione dei locali .....	53
Art. 3.3.3 – Caratteristiche generali dei locali .....	54
Art. 3.3.4 – Caratteristiche di locali speciali .....	55
Art. 3.3.5 – Caratteristiche degli alloggi .....	57
Art. 3.3.6 – Caratteristiche dei locali e degli ambienti di lavoro .....	58
Art. 3.3.7 – Disposizioni in materia di barriere architettoniche .....	63
Art. 3.3.8 – Scarichi, emissioni.....	70
Art. 3.3.9 – Requisiti di sicurezza .....	70
Art. 3.3.10 – Modalità di recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R. 5/2010 .....	71
Capo 3.4 – Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato.....	73
Art. 3.4.1 – Finalità e campo di applicazione .....	73
Art. 3.4.2 – Facciate .....	73
Art. 3.4.3 – Impianti tecnologici .....	73
Art. 3.4.4 – Canne fumarie e prese d'aria .....	74
Art. 3.4.5 – Impianti di condizionamento e pompe di calore .....	74
Art. 3.4.6 – Contatori.....	75
Art. 3.4.7 – Tende.....	75
Art. 3.4.8 – Infissi .....	75
Art. 3.4.9 – Altri elementi in facciata .....	75
Art. 3.4.10 – Apposizione di indicatori di pubblico interesse .....	76
Art. 3.4.11 – Tinteggiatura .....	76
Art. 3.4.12 – Coperture .....	76
Art. 3.4.13 – Abbaini e lucernari.....	77
Art. 3.4.14 – Installazione di antenne e parabole trasmettenti.....	77
Art. 3.4.15 – Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili.....	77
Art. 3.4.16 – Sistemazione esterna .....	78
Art. 3.4.17 – Aree scoperte di edifici di interesse storico.....	78
Art. 3.4.18 – Aree scoperte nei centri storici .....	78
Art. 3.4.19 – Superficie permeabile.....	78
Art. 3.4.20 – Manufatti a corredo degli spazi esterni.....	78
Art. 3.4.21 – Alberature .....	79
Art. 3.4.22 – Recinzioni.....	80
Art. 3.4.23 – Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata.....	81

Art. 3.4.24 – Obblighi di manutenzione .....	81
Capo 3.5 – Abaco dei manufatti in collina .....	83
Art. 3.5.1 – Finalità e campo di applicazione .....	83
<b>TITOLO 4. DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE .....</b>	<b>85</b>
Capo 4.1 – Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile .....	85
Art. 4.1.1 – Criteri generali .....	85
Art. 4.1.2 – Progettazione degli interventi .....	85
Art. 4.1.3 – Prestazioni energetiche minime e deroghe urbanistiche .....	86
Art. 4.1.4 – Orientamento e schermatura degli edifici .....	86
Art. 4.1.5 – Involucro .....	86
Art. 4.1.6 – Materiali da costruzione .....	87
Art. 4.1.7 – Prestazione dei serramenti .....	87
Art. 4.1.8 – Isolamento acustico .....	87
Art. 4.1.9 – Isolamento termico .....	87
Art. 4.1.10 – Impianti. Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e contabilizzazione individuale del calore .....	88
Art. 4.1.11 – Utilizzo di Fonti rinnovabili di energia .....	88
Art. 4.1.12 – Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche .....	90
Art. 4.1.13 – Prestazione energetica degli edifici e classificazione minima per gli edifici di nuova costruzione (A.P.E.) .....	91
Art. 4.1.14 – Clima acustico o valutazione d'impatto acustico .....	91
<b>TITOLO 5. MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA .....</b>	<b>93</b>
Capo 5.1 – Disposizioni generali .....	93
Art. 5.1.1 – Oggetto .....	93
Capo 5.2 – Regolamento Regionale .....	94
<b>TITOLO 6. ELEMENTI COMPLEMENTARI E DI ARREDO .....</b>	<b>103</b>
Capo 6.1 – Disposizioni generali .....	103
Art. 6.1.1 – Ambito di applicazione .....	103
Capo 6.2 – Indicatori di attività .....	105
Art. 6.2.1 – Norme di carattere generale .....	105
Art. 6.2.2 – Insegne .....	105
Art. 6.2.3 – Marchi .....	107
Art. 6.2.4 – Targhe e totem .....	107
Art. 6.2.5 – Bacheche .....	107
Art. 6.2.6 – Vetrine e infissi .....	107
Capo 6.4 – Altre disposizioni .....	109
Art. 6.4.1 – Edicole, chioschi e distributori .....	109
Art. 6.4.2 – Attrezzature pubbliche .....	109
<b>TITOLO 7. ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL CANTIERE .....</b>	<b>111</b>
Capo 7.1 – Adempimenti preliminari .....	111
Art. 7.1.1 – Impianto e organizzazione dei cantieri .....	111
Art. 7.1.2 – Comunicazione di inizio dei lavori .....	111
Art. 7.1.3 – Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico .....	111
Art. 7.1.4 – Cartellonistica di cantiere .....	111
Art. 7.1.5 – Pubblicità .....	112
Capo 7.2 – Conduzione dei lavori .....	113
Art. 7.2.1 – Prescrizioni generali .....	113
Art. 7.2.2 – Incolumità pubblica .....	113
Art. 7.2.3 – Visite di controllo .....	114
Art. 7.2.4 – Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo .....	115
Capo 7.3 – Adempimenti finali .....	117
Art. 7.3.1 – Comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità .....	117
Art. 7.3.2 – Deposito eventuale variante finale, tempistica e documentazione obbligatoria .....	117
Art. 7.3.3 – Toponomastica e numerazione civica .....	117
Art. 7.3.5 – Fascicolo del fabbricato .....	117
<b>TITOLO 8. SANZIONI .....</b>	<b>119</b>
Capo 8.1 - Sanzioni amministrative previste dal titolo VIII, Capo I della L.R. 03.01.2005 N.1 .....	119
Art. 8.1.1 – Principi generali .....	119
Art. 8.1.2 – Sanzioni pecuniarie ancorate al valore venale .....	119

Art. 8.1.3 – Modalità di graduazione delle sanzioni di cui agli artt. 134 c.3 e 135 c.4 della L.R. n.1 del 03.01.2005.	120
Art. 8.1.4 – Calcolo dell'oblazione e graduazione della sanzione prevista dall'art. 140 L.R. N.1 del 03.01.2005. Interventi penalmente rilevanti art.140 c. 4.	121
Art. 8.1.5 – Calcolo dell'oblazione e graduazione della sanzione prevista dall'art. 140 L.R. N.1 del 03.01.2005. Interventi penalmente non rilevanti art.140 c. 6.	121
Capo 8.2 - Sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del D.Lgs. 22.01.2004 N.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".	123
Art. 8.2.1 – Principi generali	123
Art. 8.2.2 – Criteri per la determinazione delle sanzioni	123
Capo 8.3 - Sanzioni amministrative per infrazioni del Regolamento Edilizio	125
Art. 8.3.1 – Determinazione delle sanzioni	125
TITOLO 9. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	127
Capo 9.1 – Deroghe	127
Art. 9.1.1 – Principi generali	127
Art. 9.1.2 – Deroghe ex art. 54 della L.R. 1/2005.	127
Art. 9.1.3 – Deroghe al Regolamento Edilizio.	127
Capo 9.2 – Norme transitorie	129
Art. 9.2.1 – Norme transitorie	129

## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo 1.1 – Natura, oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio**

#### **Art. 1.1.1 - Natura**

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.), atto normativo avente i caratteri della generalità ed astrattezza, è adottato in forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 64 della L.R. 1/2005 e s.m.i., legislazione regionale vigente.

#### **Art. 1.1.2 - Oggetto**

1. Il presente Regolamento, in coerenza agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. Toscana n. 1/2005, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, indica gli interventi sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia e regola lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.
2. Sono oggetto del presente Regolamento Edilizio anche le ulteriori funzioni amministrative di carattere locale che abbiano attinenza con l'attività edilizia in genere, con il decoro e l'igiene urbana, con la tutela dei valori ambientali e architettonici e con l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.

#### **Art. 1.1.3 - Contenuti**

1. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.
2. Il Regolamento Edilizio in particolare definisce:
  - a) le definizioni edilizie;
  - b) le disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizi e sui procedimenti ad essi correlati;
  - c) la documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazioni;
  - d) la composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
  - e) le modalità di esecuzione dei lavori;
  - f) le caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
  - g) le norme sul decoro urbano;
  - h) le sanzioni per le violazioni delle norme del presente regolamento;
  - i) le modalità di redazione degli aggiornamenti, delle modifiche e delle integrazioni al presente regolamento.
3. Il presente regolamento è costituito dall'articolato, dalle appendici, dagli allegati e dalle schede, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento stesso.
4. Le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, nessuna esclusa, sono da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
5. Nel caso di disposizioni divergenti tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Urbanistico, prevale sempre quest'ultimo anche se approvato anteriormente al primo.
6. In caso di disposizioni divergenti tra il presente Regolamento Edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

#### **Art. 1.1.4 - Aggiornamenti, modifiche e integrazioni del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni del presente regolamento sono automaticamente sostituite dalle normative statali e regionali e dalle norme urbanistiche, approvate successivamente alla sua entrata in vigore, che intervengano sulle materie disciplinate dal regolamento stesso.
2. Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.
3. Le Appendici e gli Allegati, in quanto esplicativi delle disposizioni del presente regolamento, possono essere modificati, aggiornati, integrati e/o aggiunti con Deliberazione di Giunta Comunale.
4. Le Schede, relative alla documentazione minima necessaria da presentare per i procedimenti di cui al Titolo 2. del presente regolamento, possono essere modificate, aggiornate, integrate e/o aggiunte con Determinazione Dirigenziale.

## Capo 1.2 - Definizioni urbanistiche ed edilizie

### Art. 1.2.1 - Definizioni tecniche generali di riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi

1. Le definizioni tecniche di cui ai successivi commi del presente articolo integrano le definizioni di cui all'art. 72 del secondo R.U. e costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi. Sono redatte in conformità al Regolamento di Attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, emanato con D.P.G.R. n. 64/R del 11.11.2013. In caso di aggiornamento delle disposizioni regionali, queste ultime prevalgono automaticamente sulle definizioni riportate qui di seguito.
2. Costituisce **"complesso edilizio"** l'insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
3. Costituisce **"edificio" o "fabbricato"** la costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.
4. Si considerano **"edifici unifamiliari"**, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 124, comma 2, L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare ad uso residenziale, aventi superficie complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V), così come definito all'art. 72 "Parametri urbanistici" del secondo R.U., sia alla superficie complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.  
Possono usufruire del regime di gratuità i titolari di istanze di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, tenuto conto dei limiti dimensionali e tipologici definiti ai precedenti capoversi, solo se proprietari o se si impegnano, con atto sostitutivo di notorietà, ad acquisire la propria residenza, nell'immobile in questione, entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori previa presentazione dell'attestazione di abitabilità dei locali.  
Qualora venga modificata la destinazione d'uso dell'edificio unifamiliare, il numero delle unità immobiliari ivi ricomprese, ovvero i requisiti tipologici e dimensionali di cui ai precedenti commi, entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, gli oneri concessori saranno dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione od al tipo d'intervento, determinata con riferimento, al momento dell'intervenuta variazione.
5. Costituisce **"unità immobiliare"** l'insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.  
Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
6. Costituisce **"organismo edilizio"** l'unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
7. Costituisce **"involucro edilizio"** la figura solida di involuppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.  
L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.  
Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:
  - a. le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
  - b. i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
  - c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
  - d. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
  - e. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
  - f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
  - g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dall'art. 72 del secondo R.U., e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli



edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**8. Costituisce "sagoma"** la figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bowwindow e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a. la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dall'art. 72 del secondo R.U., e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

**9. Costituisce "lotto urbanistico di riferimento"**, la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio ed i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

**10. Costituisce "area di sedime"** l'impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque

per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- b. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotopologico e strutturale.

**11. Per "dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale"** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità alle norme statali e regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**12. Per "dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione"** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e del relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita dei singoli esercizi, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**13. Per "dotazioni di parcheggio pubblico"** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**14. Costituisce "incremento del carico urbanistico"** l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni al sistema insediativo in termini di domanda di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a. interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, oppure reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b. interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale modifica della destinazione d'uso;
- c. modifiche della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 64 del secondo R.U. "Distribuzione e localizzazione delle funzioni";
- d. incremento della superficie di vendita e di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di bevande ed alimenti aperti al pubblico esistenti;
- e. interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

#### **Art. 1.2.2 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

**1.** Costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi del presente articolo redatto in conformità al Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei paramenti urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, emanato con D.P.G.R. n. 64/R del 11.11.2013. In caso di aggiornamento delle disposizioni regionali, queste ultime prevalgono automaticamente sulle definizioni riportate qui di seguito.

**2.** Per "**abbaino**" si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

**3.** Per "**balcone**" si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale

protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

4. Per **"ballatoio"** si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
5. Per **"bow-window"** si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
6. Per **"cantine"** o **"scantinati"** si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
7. Per **"copertura"** si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
8. Per **"intercapedini"** si intendono gli spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannefossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
9. Per **"intradosso"** si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm. 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
10. Per **"loggia o portico"** si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare e comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge ed i portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
11. Per **"parti condominiali o di uso comune"** si intendono i locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni d'ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
12. Per **"pensilina"** si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
13. Per **"pertinenza"** si intende un manufatto di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è destinato in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso, e che presenti i seguenti requisiti:
  - a) modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;
  - b) ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;
  - c) assenza di carico urbanistico;
  - d) caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorietà;
  - e) insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
  - f) incapacità di produrre reddito proprio.I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.

Rientrano nella nozione di pertinenza le opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto insuscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche. Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale.
14. Per **"piano o locale fuori terra"** si intende il piano dell'edificio, o il singolo locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

- 15. Per "piano o locale interrato"** si intende il piano dell'edificio, o singolo locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.
- 16. Per "piano o locale seminterrato o parzialmente interrato"** si intende il piano dell'edificio o il singolo locale, posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra o a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.
- 17. Per "piano sottotetto"** si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
- 18. Per "porticato"** si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio di uso condominiale o comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 19. Per "serra solare"** si intende l'elemento di architettura bioclimatica – dalle caratteristiche obiettivamente distinti da quelle delle comuni verande – costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento degli edifici o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
- 20. Per "soppalco"** si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- 21. Per "terrazza"** si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.
- 22. Per "tettoia"** si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:
- a) libera su tutti i lati;
  - b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.
- La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.
- 23. Per "veranda"** si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

**24. Per "volumi tecnici"** si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfologico o strutturale.

**25. Per "superfetazione"** si intende la porzione di un edificio incongrua rispetto all'impianto originario per dimensioni, proporzioni, materiali impiegati. Generalmente si tratta di parti aggiunte in epoca recente e realizzate con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con l'edificio originario e con il contesto circostante dal quale tali elementi sono visibili, quali:

- corpi aggiunti in modo precario sia dal punto di vista strutturale che architettonico (sopraelevazioni, volumi pensili);
- occlusioni di balconi, logge e chiostrine;
- manufatti giustapposti nei cortili e nelle aree di pertinenza.

#### **Art. 1.2.3 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza paesaggistica**

1. Per la verifica dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, prevista dall'art. 146 c. 7 del D.Lgs. 42/2004, dall'art. 4 c. 1 del D.P.R. 139/2010 e dall'art. 83-bis c. 1 lett. b) della L.R. 1/2005, i successivi commi forniscono una esemplificazione di interventi che, non rientrando sicuramente nell'elenco dell'Allegato I del DPR 139/2010, possono essere valutati tali da non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. L'elenco sotto riportato non può, comunque, essere ritenuto esaustivo di tutta la casistica che si potrebbe prospettare con la presentazione delle pratiche.
2. La verifica delle possibilità di applicazione dell'art. 149 c.1 in sede di istanza di Autorizzazione Paesaggistica è demandata all'autorità competente al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, mentre per l'applicazione dell'art. 83-bis c.1 lett. d) è demandata al tecnico incaricato del deposito della variante finale.
3. Ai fini della corretta lettura dell'elenco esemplificativo degli interventi ricadenti nell'art. 149 c.1 del D.Lgs. 42/2004, si sottolinea come, nei casi individuati come "puntuali", si debba sempre far riferimento sia alla modestia degli interventi, ma anche alla loro conformità a quelle norme puntuali, dettate dal RU, e motivate da logiche derivanti dalla rilevanza dell'oggetto nel paesaggio:
  - a) Opere interne o completamente interrate prive, pure in astratto, di una oggettiva possibilità di impatto sul paesaggio;
  - b) Tutte le opere rientranti nella manutenzione ordinaria. 1

##### **1 Esemplificazione degli interventi definiti di *manutenzione ordinaria*:**

- *il riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie e pluviali, nonché la loro sostituzione con utilizzo degli stessi materiali, la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura.*
- *la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.*
- *la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.*
- *la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti.*
- *la tinteggiatura delle facciate.*
- *la sostituzione di serramenti interni.*
- *la sostituzione di pavimenti, di rivestimenti e dei sanitari;*
- *la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.*
- *la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.*
- *la sostituzione del solo generatore di calore di impianto termico, senza altre modifiche all'impianto;*
- *la modifica degli impianti termico, idrico o elettrico esistenti.*
- *i rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.*

- c) Varianti ad Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate che comportino lievi modifiche ad interventi già autorizzati. Modifiche rese necessarie sulla base dei giusti posizionamenti rilevati in corso di esecuzione dell'opere, mantenendo comunque le stesse caratteristiche tipologiche e di finitura;
- d) Varianti ad Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate che comportino la mancata realizzazione di opere autorizzate e che non interferiscono con le altre opere in progetto e già autorizzate;
- e) Modifiche di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni;
- f) Modifiche di canne fumarie o comignoli;
- g) Modifiche di abbaini o elementi consimili;
- h) Interventi puntuali nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali:
  - pavimentazioni,
  - accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m,
  - modellazioni del suolo,
  - rampe o arredi fissi;
- i) Collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali non destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;
- j) Interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente quali modifiche di banchine e marciapiedi;
- k) Interventi di allaccio alle infrastrutture a rete non comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo ovvero che non emergano dal piano di campagna;
- l) Interventi puntuali di arredo urbano comportanti modifiche di manufatti e componenti esistenti;
- m) Modifica di lievi entità di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne;
- n) Inserimento in facciata di fori e griglie, di modesta dimensione, necessarie al corretto funzionamento degli impianti interni, purché di colore analogo a quello della facciata dell'edificio;
- o) Posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne, fosse biologiche, pozzetti di ispezione, etc.), che non comportino la modifica della morfologia del terreno e la realizzazione di opere in soprasuolo, ovvero che non emergano dal piano di campagna;
- p) Pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, non comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo, ovvero che non emergano dal piano di campagna;
- q) Occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo non superiore a 120 giorni;
- r) Installazione dei sistemi anticaduta di tipo permanente sulla copertura degli edifici (quali linee vita, ganci e pali) necessari al rispetto delle Misure preventive di cui al D.P.G.R. 75/R del 18/12/2013 e degli impianti parafulmine.



## **Capo 1.3 – Composizione, funzioni e competenze degli organismi consultivi dell'Amministrazione Comunale**

### **Art. 1.3.1 - Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio (C.P.) è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 88, comma 1, della L.R. 1/2005 inerenti le trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004.
2. La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della LR 1/2005. Possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:
  - a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
  - b) docenti e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
  - c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.
3. I membri della Commissione per il paesaggio sono nominati dal Dirigente in materia di urbanistica ed edilizia (o, in mancanza, dal Direttore Generale), restano in carica per cinque anni e possono essere confermati una sola volta.
4. L'atto di nomina dei membri della Commissione per il paesaggio è corredato dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2 che precede, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
5. La Commissione per il paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, di cui agli articoli 146 e 147 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, su tutti i progetti, ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale, che incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
6. La Commissione per il paesaggio esprime anche un parere preliminare sui piani attuativi comunque denominati, nonché sui progetti unitari convenzionati previsti dall'art. 70 del Regolamento Urbanistico, sulle istanze di pareri preventivi e sui programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte Terza del D.Lgs. n.42/2004, in quanto prefigurano interventi per i quali è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistico - ambientali, prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione, con la conseguente stipula della convenzione o la sottoscrizione di atto d'obbligo.
7. La commissione si riunisce di norma, ogni quindici giorni presso i locali del Comune sulla base di specifica convocazione scritta, a firma del dirigente/responsabile in materia paesaggistica, e inviata a mezzo del servizio postale, via fax, via e-mail o consegnata a mano, almeno cinque giorni prima dell'adunanza.
8. Le funzioni di segretario della commissione, inclusa la stesura dei verbali, sono svolte da personale degli uffici ai quali sono assegnate le funzioni in materia paesaggistica.
9. La commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
10. Parteciperanno alla seduta della Commissione, quali relatori aggiunti senza potere di voto, gli istruttori tecnici e/o i responsabili dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica inerenti le pratiche da esaminare.
11. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su proposta del dirigente/responsabile in materia paesaggistica per motivate ragioni, riconosciute tali dalla commissione stessa. I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:
  - opere pubbliche o di interesse pubblico,
  - varianti in corso d'opera,
  - pratiche urgenti in relazione a situazioni di attendibile pericolosità debitamente segnalata,
  - interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche,
  - ritrovamenti archeologici.
12. Della seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni.



13. I membri esperti non possono presenziare all'esame o alla votazione sui progetti da essi elaborati od alla realizzazione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
14. I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri presenti.
15. Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
16. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

#### **Art. 1.3.2 - Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia (di seguito Commissione) è un organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale, costituito ai sensi dell'art. 148 della L.R. 65/2014. La Commissione esprime pareri obbligatori non vincolanti in materia di edilizia e urbanistica. Tali pareri non costituiscono presupposto di rilascio di atti abilitativi.
2. La Commissione è costituita da membri di diritto, interni all'Amministrazione e da membri esterni.
3. In qualità di membro interno all'Amministrazione fa parte della Commissione, in qualità di presidente, il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio o un suo delegato competente in materia edilizia e urbanistica. Alla Commissione partecipa, con funzione di relatore, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento o suo delegato. Può essere convocato a partecipare, senza diritto di voto, il Responsabile della U.O.A. Infrastrutture ed Ambiente in caso di interventi afferenti le competenze assegnate.
4. I membri esterni sono tre professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza, con le competenze di seguito indicate:
  - a) Un geometra con esperienza in materia di pratiche edilizie;
  - b) Un architetto con esperienza in materia di pratiche edilizie, pianificazione attuativa, progettazione urbana e progettazione architettonica;
  - c) Un ingegnere con esperienza in materia di pratiche edilizie, progettazione di opere pubbliche.Le competenze potranno essere ulteriormente specificate e articolate in occasione della selezione.
5. I membri elettivi esterni della Commissione sono nominati, previa valutazione dei curricula, con provvedimento del Dirigente, e restano in carica per cinque anni. Alla scadenza del mandato sono confermabili una sola volta. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, il Dirigente provvede alla sostituzione attingendo ai curricula presentanti.
6. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio, non vincolante, relativamente a:
  - interventi soggetti al rilascio di Permesso di costruire di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014;
  - piani attuativi comunque denominati;
  - interventi ex art.81 D.P.R. 616/1977 e art. 3 D.P.R. 383/1994;
  - interventi di opere pubbliche, ove richiesto dal dirigente/responsabile della U.O.A. Infrastrutture e Ambiente;
  - progetti unitari previsti dall'art. 70 del Regolamento Urbanistico;
  - pareri preventivi;
  - annullamento di titoli già rilasciati.
7. Il parere della Commissione Edilizia comunale riguarda:
  - la conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
  - il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico ed edilizio circostante.
8. La Commissione è convocata su iniziativa del dirigente del Settore Sviluppo del Territorio o dal responsabile del procedimento, ai quali spetta la valutazione circa l'opportunità della richiesta di esame dell'organo collegiale in funzione del grado di significatività del progetto stesso.
9. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del dirigente o suo delegato e di due membri esterni.

10. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche. Detto ordine può essere modificato in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente per motivate ragioni, riconosciute tali dalla stessa Commissione. Costituiscono sempre motivate ragioni i seguenti casi:
- Opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - Varianti in corso d'opera;
  - Situazioni di attendibile pericolosità, debitamente documentata;
  - Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
  - Ritrovamenti archeologici.
11. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione, ed al giudizio dello stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.
12. Il titolare della pratica edilizia potrà, in via eccezionale, essere ascoltato personalmente o a mezzo di professionisti di sua fiducia, previa richiesta al presidente della Commissione. Il presidente valuta la sussistenza delle condizioni per l'accoglimento della richiesta, sentita la Commissione e il responsabile di procedimento. La Commissione può altresì convocare il progettista per chiarimenti e approfondimenti relativa alla pratica in esame.
13. I pareri (favorevoli, contrari, astenuti) sono espressi con voto palese a maggioranza. In caso di parità prevale il voto del presidente.
14. Delle sedute della Commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni, sottoscritto dal presidente e dagli altri membri della Commissione. Nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati devono essere specificati, con le eventuali dichiarazioni di voto.
15. Ai membri elettivi è corrisposto un gettone di presenza a titolo di rimborso forfettario secondo quanto previsto dall'art. 153 comma 8 della L.R. 65/2014.
16. Per tutta la durata del loro mandato i membri della Commissione, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale non possono accettare incarichi professionali – pubblici o privati – riferiti a strumenti di pianificazione, ad attività edilizie o lavori pubblici che interessino il territorio comunale, come previsto dall'art. 148 della L.R. 65/2014.

### **Art. 1.3.3 - Conferenza dei Servizi Interna**

1. La Conferenza dei Servizi Interna (C.S.I.) è un organo tecnico interno all'Amministrazione Comunale, con funzioni consultive dei dirigenti/responsabili delle strutture apicali competenti, rispettivamente in materia di urbanistica/edilizia, lavori pubblici ed attività economiche, all'emanazione finale dei provvedimenti abilitativi ai sensi dell'art. 107, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000, che non sono soggetti all'obbligatoria acquisizione del parere della Commissione Edilizia, di cui all'Art. 1.3.2 del presente Regolamento, o per l'acquisizione dei pareri degli uffici/servizi interni al comune, necessari per la conclusione di procedimenti di natura urbanistico/edilizia.
2. La Conferenza dei Servizi Interna svolge, per le pratiche edilizie che non sono soggette all'obbligatoria acquisizione del parere della Commissione Edilizia, un ruolo di confronto collegiale tra i tecnici responsabili dei procedimenti del Servizio Edilizia sulla corretta applicazione del quadro normativo urbanistico ed edilizio, ciò al fine di conseguire la massima omogeneità interpretativa ed applicativa. In questo caso la Conferenza dei Servizi Interna esprime un parere sull'esito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento.
3. La Conferenza dei Servizi Interna, ai fini dell'espressione del parere di cui al comma che precede, è convocata dal Responsabile del Procedimento in materia edilizia e deve registrare la presenza, oltre che del tecnico responsabile del procedimento di almeno un addetto del Servizio Edilizia di categoria "D".
4. La Conferenza dei Servizi Interna svolge, per i procedimenti che interessano più servizi del comune, un ruolo di confronto dove acquisire tutti i pareri dei Servizi interni all'Ente necessari per l'approvazione di un progetto edilizio/urbanistico.
5. La Conferenza dei Servizi Interna è convocata dal Responsabile del Procedimento ed è la sede dove tutti i soggetti interessati esprimono i loro pareri necessari all'intervento previsto in progetto.
6. Alla seduta della Conferenza dei Servizi Interna partecipano, se interessati alla pratica, anche i membri della Commissione Edilizia e/o della Commissione del Paesaggio ed il consulente geologo dell'Assetto del Territorio.

7. La Conferenza dei Servizi Interna deve essere convocata, di norma, almeno 10 gg. prima della seduta e, contestualmente, devono essere inviati gli elaborati su supporto informatico o indicato il percorso da seguire sul sito interno del comune per poter visionare i files del progetto, assieme alla scheda istruttoria del Responsabile del Procedimento.
8. La Conferenza dei Servizi Interna può richiedere una sola volta documentazione tecnica integrativa, i lavori della conferenza dovranno concludersi entro 60 gg. dalla prima seduta o dalla presentazione della documentazione eventualmente richiesta.
9. Dei lavori della conferenza deve essere redatto apposito verbale con gli esiti della stessa e firmati gli elaborati tecnico-grafici esaminati.



## **TITOLO 2. – PROCEDIMENTI**

### **Sezione 2.1 – PROCEDIMENTI URBANISTICI**

#### **Capo 2.1.1 – Disposizioni generali**

##### **Art. 2.1.1.1 – Disposizioni generali**

Il R.U. individua gli ambiti di trasformazione i cui interventi necessitano di una preventiva elaborazione ed approvazione di:

- Piani attuativi comunque denominati, di iniziativa pubblica o privata (art. 68 norme generali del R.U.);
- Progetti unitari convenzionati, di iniziativa privata (art. 70 norme generali del R.U.).

Ciascuno dei piani e progetti di cui sopra, unitamente alla richiesta, deve contenere i documenti e gli elaborati di progetto necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa così come descritti nelle relative Schede, allegate al presente Regolamento.



## **Capo 2.1.2 – Piani Attuativi**

### **Art. 2.1.2.1 - Disposizioni generali**

1. Il presente capo definisce le procedure di presentazione e di istruttoria relative alle richieste di attivazione dei Piani Attuativi.
2. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di attuazione del Regolamento urbanistico, il cui contenuto e le cui procedure di formazione sono stabilite dalla legge regionale 1/2005. Devono essere formati nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica stabilite dal Regolamento del garante della comunicazione, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1/2005.
3. La presentazione delle istanze di attivazione dei piani attuativi, sugli appositi modelli e previa corresponsione dei diritti di segreteria, deve essere rivolta all'Assetto del Territorio del Comune, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti per la valutazione preliminare di procedibilità ed il successivo coinvolgimento degli altri soggetti.
4. Per la disciplina del procedimento si fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. n. 1/2005 e l'esame delle istanze si svolge secondo l'ordine di presentazione ad eccezione di esigenze di pubblica utilità dichiarate dalla Giunta Comunale.
5. Entro 10 gg. dalla presentazione dell'istanza dovrà essere comunicato ai richiedenti il nominativo del Responsabile del Procedimento (RdP), ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i..

### **Art. 2.1.2.2 – Procedura di Attivazione**

1. L'istanza deve essere corredata da un progetto completo così come descritti nelle relative schede/modelli, allegate al presente Regolamento, al fine di ottenere tutti i pareri, interni ed esterni all'amministrazione comunale, necessari per la conclusione della fase istruttoria.
2. Gli elaborati progettuali sono trasmessi dal RdP agli altri uffici comunali e agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.
3. Il RdP convoca la Conferenza dei Servizi Interna ove gli uffici/servizi interni al Comune ed il consulente geologo dell'Assetto del Territorio interessati esprimono i pareri necessari per l'approvazione della proposta progettuale.
4. Il RdP convoca la Conferenza dei Servizi (preliminare o decisoria - ai sensi della Legge n. 241/1990 e della L.R. n.40/2009 e loro s.m.i.), ove i rappresentanti dei Servizi e degli Enti erogatori e gestori dei servizi interessati dalla proposta progettuale, al fine di valutarne la fattibilità e di fornire le indicazioni per la progettazione definitiva/esecutiva, sia dell'intervento privato che dell'opera pubblica. Tutti i soggetti convocati sono tenuti a trasmettere in tempo utile i loro pareri espressi in forma scritta e a presenziare alla conferenza. A tale conferenza partecipano anche gli uffici/servizi interni al Comune.
5. L'istruttoria si conclude con la verbalizzazione della conferenza dei servizi decisoria e l'espressione del parere della Commissione Edilizia (C.E.) e della Commissione per il Paesaggio (C.P.), se l'intervento ricade in zona a vincolo paesaggistico, per l'inoltro all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento di adozione.
6. A tal fine il RdP redige una dettagliata relazione dell'intervento accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e alle norme di riferimento vigenti e, di conseguenza, formula una motivata proposta all'autorità cui spetta l'emanazione del provvedimento di adozione.
7. In qualunque momento, nel corso dell'istruttoria, ove si ravvisi l'esigenza di precisazioni e/o integrazioni necessarie per il compiuto esame della proposta, il RdP invita i proponenti ad integrare l'istanza; laddove l'istruttoria evidenzia aspetti di complessità, è possibile richiedere documentazione ulteriore rispetto a quella prevista e contenuta nelle schede allegate nonché esperire sopralluoghi sull'area interessata dalla proposta progettuale.

### **Art. 2.1.2.3 - Documentazione e modulistica**

1. Il contenuto essenziale dei piani attuativi è specificato all'art. 67 della L.R. n.1/05; tuttavia il presente articolo precisa la composizione degli elaborati costituenti le istanze di attivazione dei piani attuativi, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che devono comunque conformarsi al progetto preliminare previsto dal D.Lgs. 163/06 e dal relativo Regolamento di Attuazione DPR 207/2010 e s.m.i..
2. Le richieste devono essere presentate in n. 2 copie cartacee e n. .... copie su CD con dichiarazione di esatta rispondenza, fatta salva la facoltà del RdP di richiedere ulteriori copie da trasmettere agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.
3. La documentazione tecnico grafica da allegare all'istanza è quella elencata nella relativa scheda allegata al presente Regolamento.

#### **Art. 2.1.2.4 - Termini di validità**

1. Dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del piano attuativo decorrono i termini previsti per la sua attuazione come definiti dalle vigenti normative nazionali e regionali e stabiliti dalla convenzione urbanistica.
2. Decorsi tali termini il piano attuativo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. La mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini previsti dal piano attuativo è motivo di decadenza dell'intero piano.
3. La proroga della validità dei piani attuativi, in quanto variante sostanziale, è consentita solo se approvata dal Consiglio Comunale che definirà i nuovi impegni ed i nuovi termini da sottoscrivere in specifica Convenzione Urbanistica.

#### **Art. 2.1.2.5 - La Convenzione Urbanistica**

1. L'efficacia dei piani attuativi è subordinata alla stipula della convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti. Tale convenzione, in analogia allo schema generale di riferimento predisposto dall'A.C., deve essere approvata, insieme al progetto del piano attuativo, con deliberazione del Consiglio Comunale, nei modi e forme di legge e dovrà prevedere:
  - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità fissate dal R.U. a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - l'assunzione a carico dei proponenti degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il Piano. Il valore delle opere eseguite, computato sulla base del prezziario regionale, deve essere scomputato dal contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.120 della legge regionale 1/2005, escludendo le spese di progettazione.
  - l'assunzione a carico dei proponenti degli oneri relativi alla quota delle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse, ovvero l'esecuzione diretta delle stesse;
  - l'impegno ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e operazioni relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti proponenti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;
  - l'impegno da parte dei proponenti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
  - le sanzioni e le penali previste in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali;
  - le coperture finanziarie a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione; a tal proposito si precisa che le polizze fideiussorie prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono:
    - a) essere rilasciate da primario istituto di credito o impresa di assicurazioni, debitamente autorizzate ai sensi della Legge n.348/1982 e s.m.i.;
    - b) obbligare il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della stessa senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune di Sesto Fiorentino, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945,1957 c.c.;
    - c) essere vincolate in favore del Comune fino all'approvazione del certificato di positivo esito del collaudo;
  - la nomina da parte dell'A.C. del/i collaudatore/i in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi. Ogni spesa inerente l'incarico professionale e le operazioni di collaudo sarà posta a totale carico dei richiedenti secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica.
  - il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano attuativo.

#### **Art. 2.1.2.6 - Realizzazione dei Piani Attuativi**

1. Le previsioni dei piani attuativi approvati sono realizzabili come di seguito precisato:



- a. presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativo al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere alla A.C. o comunque per le opere di uso pubblico (art.78, comma c, LR 1/2005);
  - b. approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria da parte della Giunta Comunale;
  - c. stipula della convenzione urbanistica;
  - d. presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi privati.
2. Per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, si rende necessaria la presentazione degli elaborati di dettaglio esecutivo che, nel caso delle opere pubbliche o di uso pubblico devono essere redatti nelle forme previste dal Codice degli appalti pubblici e dal suo Regolamento di attuazione (D. Lgs. 163/06 e s.m.i. - DPR 207/2010) e come descritti nelle relative schede, allegate al presente Regolamento, ed ottenere l'approvazione definitiva dei competenti uffici comunali e dei preposti Enti esterni.



### **Capo 2.1.3 – Progetto unitari convenzionati**

#### **Art. 2.1.3.1 - Disposizioni generali**

1. Il presente capo definisce le procedure di presentazione, istruttoria e approvazione relative alle istanze dei Progetti Unitari convenzionati.

#### **Art. 2.1.3.2 - Procedura di Attivazione**

1. Tutti i soggetti proprietari e/o aventi titolo dell'aree e degli immobili ricadenti negli ambiti di trasformazione e nelle aree individuate dal R.U. come soggetti a Progetto Unitario convenzionato, devono presentare istanza all'Assetto del territorio del Comune.
2. L'istanza, redatta secondo il modello predisposto dal Comune, sottoscritta da tutti i proprietari e previa corresponsione dei diritti di segreteria, dovrà contenere la documentazione prevista per i Progetti Unitari, così come riportato nella scheda/modello allegata al presente Regolamento. Nel caso in cui il progetto unitario preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'istanza dovrà essere allegato anche il progetto preliminare dell'opera pubblica, nelle forme previste dal Codice degli appalti pubblici e dal suo Regolamento di attuazione (D. Lgs. 163/06 e s.m.i. - DPR 207/2010) e come descritti nelle relative schede/modelli, allegati al presente Regolamento, ed ottenere l'approvazione dei competenti uffici comunali e dei preposti Enti esterni.
3. Entro 10 gg. dalla presentazione dell'istanza dovrà essere comunicato ai richiedenti il nominativo del Responsabile del Procedimento (RdP), ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i..
4. Gli elaborati progettuali sono trasmessi dal RdP agli altri uffici comunali e agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.
5. Il RdP convoca la Conferenza dei Servizi Interna ove gli uffici/servizi interni al Comune ed il consulente geologo dell'Assetto del Territorio interessati esprimono i loro pareri necessari per l'approvazione della proposta progettuale.
6. Il RdP può convocare la Conferenza dei Servizi (preliminare o decisoria - ai sensi della Legge n. 241/1990 e della L.R. n.40/2009 e loro s.m.i.), ove i rappresentanti dei Servizi e degli enti erogatori e gestori dei servizi interessati dalla proposta progettuale, al fine di valutarne la fattibilità e di fornire le indicazioni per la progettazione definitiva/esecutiva, sia dell'intervento privato che dell'opera pubblica. Tutti i soggetti convocati sono tenuti a trasmettere in tempo utile i loro pareri espressi in forma scritta e a presenziare alla conferenza. A tale conferenza partecipano anche gli uffici/servizi interni al Comune .
7. L'istruttoria si conclude con l'ottenimento di tutti i pareri interni ed esterni al Comune, e l'espressione del parere della Commissione Edilizia (C.E.) e della Commissione per il Paesaggio (C.P.), se l'intervento ricade in zona a vincolo paesaggistico, per l'inoltro all'autorità preposta (Giunta Comunale) all'emanazione del provvedimento di approvazione.
8. A tal fine il RdP redige una dettagliata relazione dell'intervento accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e alle norme di riferimento vigenti e, di conseguenza, formula una motivata proposta alla Giunta Comunale cui spetta l'approvazione del Progetto Unitario, del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione unitamente allo schema della convenzione urbanistica.
9. In qualunque momento, nel corso dell'istruttoria, ove si ravvisi l'esigenza di precisazioni e/o integrazioni necessarie per il compiuto esame della proposta, il RdP invita i proponenti ad integrare la pratica; laddove l'istruttoria evidenzia aspetti di complessità, è possibile richiedere documentazione ulteriore rispetto a quella prevista e contenuta nelle schede e/o modelli allegati nonché esperire sopralluoghi sull'area interessata dall'intervento.

#### **Art. 2.1.3.3 - Documentazione e modulistica**

1. Il contenuto essenziale dei progetti unitari è specificato all'art. 70 delle norme generali del Regolamento Urbanistico e dettagliatamente definito nelle schede/modelli allegati al presente regolamento edilizio.
2. L'istanze devono essere presentate in n. 2 copie cartacee e n. .... copie su CD con dichiarazione di esatta rispondenza, fatta salva la facoltà del RdP di richiedere ulteriori copie da trasmettere agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.

#### **Art. 2.1.3.4 - La Convenzione Urbanistica**

1. L'efficacia dei progetti unitari è subordinata alla stipula della convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti. Tale convenzione, in analogia allo schema generale di riferimento predisposto dall'A.C., deve essere approvata, insieme al progetto Unitario e al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ove previste, con deliberazione della Giunta Comunale e dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità fissate dal R.U. a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- l'assunzione a carico dei proponenti degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il Progetto unitario. Il valore delle opere eseguite, computato sulla base del prezzario regionale, deve essere scomputato dal contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.120 della legge regionale 1/2005, escludendo le spese di progettazione.
- l'assunzione a carico dei proponenti degli oneri relativi alla quota delle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse, ovvero l'esecuzione diretta delle stesse;
- l'impegno ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e operazioni relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti proponenti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;
- l'impegno da parte dei proponenti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- le sanzioni e le penali previste in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali;
- le coperture finanziarie a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione; a tal proposito si precisa che le polizze fideiussorie prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono:
  - a) essere rilasciate da primario istituto di credito o impresa di assicurazioni, debitamente autorizzate ai sensi della Legge n.348/1982 e s.m.i.;
  - b) obbligare il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della stessa senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune di Sesto Fiorentino, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945,1957 c.c.;
  - c) essere vincolate in favore del Comune fino all'approvazione del certificato di positivo esito del collaudo;
- la nomina da parte dell' A.C. del/i collaudatore/i in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi. Ogni spesa inerente l'incarico professionale e le operazioni di collaudo sarà posta a totale carico dei richiedenti secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica.
- I termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del progetto unitario sarà definito, con riferimento alle leggi nazionali e regionale per i titoli abilitativi previsti dalla convenzione urbanistica.

#### **Art. 2.1.3.5 - Realizzazione dei Progetti Unitari**

1. Successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Progetto Unitario e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, potranno essere presentati i singoli titoli abilitativi per relativi al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e per gli interventi edilizi privati. Il cui rilascio sarà subordinato alla stipula della convenzione per l'attuazione degli interventi

## **SEZIONE 2.2 – PROCEDIMENTI DI COMPETENZA DELLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.)**

### **Capo 2.2.1 – Disposizioni generali, soggetti, contenuti delle istanze**

#### **Art. 2.2.1.1 – Costituzione dello Sportello Unico e suo funzionamento**

1. I procedimenti elencati al presente capo fanno tutti capo alle competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) costituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, con la deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 28/07/2003.

2. Con lo stesso atto è stato approvato anche il Regolamento Comunale di Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia.

#### **Art. 2.2.1.2 – Titoli abilitativi: Soggetti legittimati**

1. Il proprietario, o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie fatti salvi i diritti dei terzi.

2. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi del titolo.

3. In luogo del titolare la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o qualunque altro soggetto ne abbia titolo in base a negozio giuridico di diritto privato.

4. In caso di opere di interesse condominiale è soggetto avente titolo all'abilitazione:

- a. l'Amministratore munito di verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento;
- b. il singolo condomino che dimostri il consenso di tutti i condomini alla realizzazione delle opere.

#### **Art. 2.2.1.3 – Titoli abilitativi: contenuti e modulistica**

1. La richiesta del titolo abilitativo è rivolta all'Amministrazione Comunale in conformità con i relativi modelli contenenti generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.

2. La richiesta del titolo abilitativo deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera.

3. Unitamente alla richiesta devono essere prodotti i documenti e gli elaborati di progetto descritti nelle relative Schede, allegate al presente Regolamento, specifiche per ogni tipologia d'intervento.

4. Gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, i nominativi e la firma dei titolari, la firma ed il timbro professionale, in originale, del progettista o dei progettisti in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando, quando necessario, il coordinatore referente per l'intera opera.

In caso di presentazione on-line delle pratiche edilizie, la firma è apposta in forma digitale. In questo caso può firmare anche il solo progettista, purché dotato di idonea procura da parte di tutti i soggetti interessati.

5. Le schede allegate al presente regolamento edilizio definiscono, per ogni tipologia d'intervento, gli elaborati necessari per l'istruttoria della pratica.

6. Tutte le pratiche edilizie inerenti le attività produttive, presentare tramite il S.U.A.P, sono presentate solo in modalità on-line con firma digitale, eliminando così definitivamente il supporto cartaceo.

7. Tutte le altre pratiche edilizie, di competenza del S.U.E., potranno essere presentate su supporto cartaceo fino a quando non sarà attivato il sistema di presentazione on-line, del quale sarà data diffusa comunicazione.

8. Al momento dell'attivazione definitiva del portale informatico per la presentazione via web delle pratiche edilizie, le richieste dei titoli abilitativi ed i loro allegati, i depositi, e tutte le comunicazioni inerenti il processo costruttivo dovranno essere presentate solo secondo le specifiche che saranno riportate nel portale stesso, che sarà unico per tutte le pratiche edilizie presentate sia al S.U.E., che al S.U.A.P.

9. I procedimenti attivati su supporto cartaceo dovranno essere conclusi con le medesime modalità.

#### **Art. 2.2.1.4 – Titoli abilitativi: presentazione**

1. Il servizio preposto alla ricezione delle istanze di Permesso a Costruire, Accertamenti di Conformità, Autorizzazioni Paesaggistiche, Autorizzazioni al Vincolo Idrogeologico, P.M.A.A., Pareri Preventivi ed al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, della Comunicazione di Inizio Lavori, verifica la completezza formale della documentazione allegata in riferimento a quanto richiesto dalle schede allegate al presente regolamento e dalla modulistica predisposta.

2. In caso di istanze formalmente complete, l'Amministrazione comunale dà avvio al procedimento per il rilascio

dei Titoli abilitativi o per il controllo dei depositi effettuati, comunicando al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile dello stesso.

3. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, se formalmente completa di tutta la documentazione richiesta, viene acquisita agli atti.
4. Le istanze/segnalazioni/depositi carenti dei documenti e/o elaborati di progetto richiesti come obbligatori dalle Schede allegate al presente regolamento e nella modulistica predisposta dal S.U.E., vengono dichiarate improcedibili con apposita comunicazione al richiedente, o ad un suo delegato, contenente l'elenco della documentazione mancante.

## Capo 2.2.2 – Tipologie di procedimenti definiti dalla normativa nazionale e regionale

### Art. 2.2.2.1 – Permesso di Costruire

1. Istruttoria formale:
  - a. L'istruttoria delle istanze di Permesso di Costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario delineato dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
  - b. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico nel caso di opere pubbliche, od opere di interesse pubblico o generale, o varianti in corso d'opera che prevedono la sospensione dei lavori.
  - c. I termini previsti dalla legge per la definizione del procedimento sono sospesi sino al ricevimento della documentazione integrativa richiesta o dall'ottenimento del nulla-osta e/o autorizzazione, in materia di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
  - d. Le verifiche istruttorie non valutano, nel merito, le singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica.
  - e. Se la richiesta attiene a un impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale si svolge nel rispetto di quanto stabilito per il procedimento unico dalle specifiche norme di settore. Per impianto produttivo si intende quello relativo ad imprese dei settori primario, secondario e terziario, così come declinate dal Regolamento urbanistico vigente.
  - f. Nel caso di procedimenti complessi (ad esempio, comprendenti opere di urbanizzazione a scomputo, etc.) gli iter procedurali, allegati al presente regolamento, possono stabilire i tempi del procedimento.
2. Rilascio e ritiro
  - a. Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati.
  - b. Il Permesso di Costruire può contenere:
    - 1) prescrizioni riguardanti gli aspetti architettonici e/o la conduzione dei lavori;
    - 2) esplicita prescrizione che imponga al titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, la richiesta di una ispezione di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.
  - c. Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti, prima del termine per l'inizio dei lavori, pena la sua decadenza.
  - d. Dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori. Il termine può essere prorogato per le cause previste dalle leggi vigenti in materia.
  - e. In caso di mancato inizio dei lavori nei tempi stabiliti, anche dalle eventuali proroghe assentite, il Permesso di Costruire decade di diritto, salvo le eventuali proroghe di cui al punto che precede.
  - f. Il Permesso di Costruire, per norma nazionale e regionale, ha una validità di tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo le eventuali proroghe che, per legge, possono essere richieste nel termine di validità del titolo abilitativo.
  - g. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante, ovvero:
    - sequestro penale del cantiere;
    - provvedimento di sospensione dei lavori;
    - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
    - ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
    - impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili documentabili;
    - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire;
    - altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, il comune riconosca equivalenti.
  - h. Nel caso di opere di interesse pubblico legate a particolari motivi d'urgenza, il Permesso di Costruire può, motivandone le ragioni, indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
  - i. In caso in cui siano trascorsi i termini assegnati per la fine dei lavori, anche a seguito della concessione di eventuali proroghe, il permesso decade di diritto. Il direttore dei lavori dovrà alla scadenza del titolo, presentare comunicazione di sospensione dei lavori, allegando idonea documentazione (tecnico/amministrativa) atta ad accertare lo stato di avanzamento dei lavori stessi. Per il completamento delle parti non ultimate dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo.
3. Pubblicità accesso e responsabilità
  - a. I Permessi a Costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in appositi elenchi all'Albo Pretorio on-line del Comune.

- b. Chiunque abbia interesse, al fine di tutelare situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati presso gli Uffici comunali competenti nel rispetto del regolamento per l'accesso agli atti.
  - c. Il rilascio del Permesso di Costruire fa salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.
4. Trasferimento del Titolo
- a. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare purché in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2.2.1.2 del presente regolamento. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio di intestazione allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.
  - b. Il trasferimento descritto dal presente comma si configura come semplice voltura e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio. L'Amministrazione comunale comunica al richiedente l'avvenuta voltura.

#### **Art. 2.2.2.2 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. Tutte le Segnalazioni Certificate di Inizio dell'Attività, depositate presso l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di interventi edilizi, sono sottoposte ai controlli previsti dalle norme statali e regionali vigenti in materia, tesi ad accertare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, nonché la conformità delle opere previste nel progetto depositato con la S.C.I.A., alle leggi, norme e regolamenti vigenti in materia
2. I controlli sono effettuati dai tecnici del Servizio Edilizia, che sono nominati responsabili del procedimento di controllo, con contestuale comunicazione ai soggetti interessati, ai sensi della L. 241/90.
3. Nel caso in cui, dopo aver effettuato le opportune verifiche, ricorrano uno o più dei presupposti previsti dall'art. 84 della L.R. 1/2005, il responsabile del procedimento provvedere a predisporre i relativi atti.
4. Nel caso di falsa asseverazione, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del progettista.
5. Sono comunque sempre fatti i salvi i poteri di vigilanza previsti dall'art. 84-bis della L.R. 1/2005.
6. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha validità di 3 anni dalla data di presentazione, e non trattandosi di un Atto rilasciato dall'Amministrazione Comunale, non può essere né volturata, né prorogata.
7. In caso in cui siano trascorsi i termini assegnati per la fine dei lavori ed i lavori non risultino conclusi, il direttore dei lavori dovrà alla scadenza dei 3 anni, presentare comunicazione di sospensione dei lavori, allegando idonea documentazione (tecnico/amministrativa) atta ad accertare lo stato di avanzamento dei lavori stessi. Per il completamento delle parti non ultimate dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo.

#### **Art. 2.2.2.3 – Accertamento di conformità**

1. Il Permesso di Costruire in Sanatoria o l'Attestazione di Conformità sono rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 45 del D.P.R. 380/2001.
2. Il titolo è rilasciato soltanto se l'intervento realizzato è conforme alle disposizioni normative e regolamentari ed agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio ed al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, che al momento della presentazione della domanda.
3. Le sanzioni e le oblazioni da corrispondere sono determinate secondo i criteri stabiliti agli articoli del Titolo 8, Capo 8.1 del presente regolamento, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, se dovuto.
4. Nel caso in cui la sanatoria non sia conseguibile perché le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo presentino lievi difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, è possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di adeguamento, solo nel caso in cui queste possano essere assimilate ad opere configurabili come attività edilizia libera, non alterino l'opera abusivamente realizzata e siano finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento, in analogia con quanto disposto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. 380/2001.
5. Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto del combinato disposto dall'art. 118 e art. 140 c. 5 della L.R. 1/2005.
6. Nel rispetto dei principi ed in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
  - a. le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o Concessione Edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, eseguite in data anteriore a quella di



entrata in vigore della L. 10/1977, e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità / Agibilità ed uso o sia stato effettuato il sopralluogo ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;

- b. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
  - c. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione in vigenza del medesimo articolo, ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
  - d. le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dall'art. 139, comma 4, della L.R. 1/2005;
  - e. le varianti in corso d'opera di cui all'art. 142 della L.R. 1/2005;
  - f. le opere riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 80 L.R. 1/2005. Alle stesse deve essere applicata la sola sanzione amministrativa di €. 258,00 se le stesse sono realizzate in data successiva all'entrata in vigore della L. 73 del 22/05/2010.
7. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 o per le quali la detta procedura non venga richiesta, si applicano le sanzioni e le procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 2.2.2.4 – Attività edilizia libera**

1. Gli interventi edilizi classificati quali attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 80 della L.R. 1/2005, sono eseguiti con riferimento alle seguenti casistiche:
  - a. interventi di edilizia libera senza comunicazione;
  - b. interventi di edilizia libera con comunicazione;
  - c. interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica di asseveramento;
2. Gli interventi di edilizia libera definiti dalle leggi vigenti sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sia al momento della comunicazione sia al momento della realizzazione delle opere.
3. Al fine dell'individuazione di opere strutturali si fa riferimento alle disposizioni contenute al D.P.G.R. 36R/2009, in quanto opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità ai sensi dell'art. 117 della LR 1/2005.
4. Poiché per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 non è necessario alcun titolo abilitativo, fatto salvo l'obbligo della comunicazione, non è prevista la presentazione di varianti in corso d'opera, fatta salva la possibilità degli interessati di depositare, al termine dei lavori, le variazioni rispetto a quanto presentato, purché le opere di variante rientrino nei disposti dello stesso art. 80 della L.R. 1/2005.
5. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 non è previsto il deposito di una comunicazione di fine lavori.
6. Non è previsto il rilascio di titoli a sanatoria ai sensi art. 140 L.R. 1/2005 per opere riconducibili alla fattispecie in questione nel presente articolo, ancorché realizzate precedentemente all'efficacia del D.L. 40/2010, poi convertito con la Legge 73/2010.
7. Sulle C.I.L. (Comunicazioni di Inizio Lavori) gli uffici competenti in materia di procedimenti edilizi sono incaricati di eseguire controlli a campione sulle comunicazioni depositate secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. Al momento di approvazione del presente regolamento si deve far riferimento alla Deliberazione di G.C. n. 127 del 21/06/2011.

#### **Art. 2.2.2.5 – Autorizzazione Paesaggistica**

1. Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, ai termini dell'articolo 142, o in base alla legge, ai termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, prima di attuare qualsiasi intervento edilizio che interessi l'aspetto esteriore del bene devono ottenere la relativa Autorizzazione Paesaggistica o l'attestazione che tali opere ricadano nell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e pertanto non sono soggette al rilascio di autorizzazione.
2. I procedimenti inerenti il rilascio dei preventivi atti di assenso per gli interventi in aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico, di cui al Titolo III del D.Lgs. 42/2004, sono delegati, ai sensi dell'Art. 87 c. 1 della L.R. 1/2005, ai comuni singoli o associati.
3. I procedimenti si svolgono secondo quanto disposto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dal D.P.R. 139/2010, ai quali questo Regolamento rimanda integralmente.
4. La documentazione obbligatoria da allegare all'istanza è stabilita, per il procedimento ordinario, dal D.P.C.M. 12/12/2005, per il procedimento semplificato dal D.P.R. 139/2010.

#### **Art. 2.2.2.6 – Autorizzazione Vincolo Idrogeologico**

1. Ai sensi dell'art. 42, c. 5 della L.R. 39/2000 i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti in zone sottoposte a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 che intendono effettuare trasformazioni della destinazione d'uso dei terreni attuata a seguito della realizzazione di opere, nonché all'esecuzione di ogni intervento costruttivo o movimento di terra che possa alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque, non connesse alla coltivazione agricola, devono ottenere il preventivo atto di assenso.
2. I procedimenti inerenti il rilascio dei preventivi atti di assenso per gli interventi in aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico sono delegati, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 39/2000, al comune.
3. I procedimenti si svolgono secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/2003 e dalla Disciplina transitoria dei procedimenti in materia forestale e di vincolo idrogeologico (art. 40 e 42, comma 5 della L.R. 39/2000 e s.m.i. – artt. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 del D.P.G.R. 48/2003) approvata con determina dirigenziale del 18 maggio 2004 n. 688 ai quali questo Regolamento rimanda.
4. La documentazione obbligatoria da allegare all'istanza, o alle procedure semplificate previste dalle norme sopra richiamate, è stabilita nella Disciplina Transitoria sopra richiamata.

#### **Art. 2.2.2.7 – Varianti in corso d'opera**

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di permesso di costruire è consentito apportare varianti senza preventivo conseguimento del relativo atto abilitante quando ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 83bis della L.R. 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano alle opere in corso d'esecuzione in forza di SCIA.
2. In applicazione dell'art. 142 c.2 L.R. 1/2005 le procedure di cui al precedente comma non si applicano agli immobili sottoposti al grado di intervento massimo del restauro e risanamento conservativo dal Regolamento Urbanistico Comunale.
3. Nei casi di cui al c.1 sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, corredato da specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al richiamato art. 83bis prima o contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
4. L'Amministrazione Comunale, al momento del ricevimento del deposito, effettuerà il solo controllo formale della documentazione depositata. Il controllo tecnico dei contenuti della Variante sarà effettuato, periodicamente, su un campione delle varianti depositate ai sensi dei commi precedenti, pari al 10% dei depositati effettuati. Le specifiche saranno stabilite con successiva determinazione dirigenziale.
5. Fermo restando quanto stabilito dai commi che precedono, le altre opere in variante possono essere realizzate previa presentazione del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione delle opere oggetto di variante.

#### **Art. 2.2.2.8 – Attestazione di Abitabilità/Agibilità**

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, e cioè:
  - per le nuove costruzioni;
  - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - per gli interventi di sostituzione edilizia;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
2. La certificazione di abitabilità/agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della SCIA.
3. La certificazione di abitabilità/agibilità deve essere redatta nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005. La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui alla relativa Scheda allegata al presente Regolamento e dell'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti/rimborsi spese dovuti.
4. La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria elencata alla relativa Scheda allegata al presente Regolamento e corretta sotto il profilo formale, anche se tale non è stata rilevata da parte del Servizio.
5. L'abitabilità/agibilità decorrono, così come i termini di cui all'art. 86 quarto comma della L.R. 1/2005, dalla data di deposito dell'attestazione presso l'Ufficio Protocollo.
6. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o loro parti, conformi ai requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

7. E' facoltà degli interessati presentare la certificazione di abitabilità/agibilità parziale per singoli edifici o singole unità immobiliari dello stesso edificio nei seguenti casi:
- complesso di edifici legittimati con un unico titolo abilitativo: in questo caso alla richiesta di certificato parziale deve essere allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si chiede l'abitabilità/agibilità parziale, nonché gli edifici esclusi sia perché non ultimati sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi;
  - edificio singolo: in questo caso è possibile il deposito dell'abitabilità/agibilità parziale di una o più unità immobiliari qualora:
    - siano ultimate le parti comuni all'intero intervento edilizio (strutture, muri, tetto, scale, atri di accesso, gallerie, ascensori, lastrici solari, rampe di accesso, etc.) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo;
    - siano ultimate le superfici esterne dell'edificio (facciate, balconi, finestre, porte finestre, serramenti esterni, porte garage, corpi garage, etc.) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo; ciò al fine di non comportare nocumento all'immagine complessiva del fabbricato e alla dignità delle singole parti di cui si richiede l'abitabilità/agibilità, pur non essendo classificabili come parti comuni;
    - all'abitabilità/agibilità deve essere allegata una planimetria che individui chiaramente le unità immobiliari oggetto dell'agibilità parziale nonché le unità immobiliari escluse sia perché non ultimate sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi.
8. Per entrambe le ipotesi sopra dette l'agibilità/abitabilità è subordinata alle seguenti condizioni:
- le parti oggetto di abitabilità/agibilità parziale siano autonomamente identificabili e utilizzabili;
  - per la parte terminata sia presentata tutta la documentazione di cui alla relativa Scheda allegata al presente Regolamento;
  - dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'edificio oggetto di richiesta di certificato di abitabilità/agibilità parziale, secondo quanto contenuto nell'atto di convenzionamento stipulato;
  - dovrà essere stato versato interamente il contributo di costruzione relativo all'intero titolo abilitativo;
  - fino alla ultimazione dei lavori e, quindi, al conseguente rilascio del certificato di abitabilità/agibilità conclusivo del procedimento, sarà sempre il medesimo intestatario del titolo abilitativo a farsi carico dei vari atti e procedimenti. Ad eccezione di cambio di intestazione totale del titolo abilitativo, non saranno ammessi mutamenti parziali di titolarità.
9. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità/agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.
- Il certificato può essere quindi rilasciato in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primaria in materia igienico sanitaria, così come definite al comma seguente, o previo parere favorevole rilasciato dalla Azienda Sanitaria, competente per territorio, nel caso di discordanza con quanto sotto riportato e per gli usi non residenziali. Rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni.
10. Ai fini dell'applicazione del comma precedente e per le sole destinazioni residenziali, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico - sanitarie statali e di quelle riportate nel presente Regolamento, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:
- In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);
  - Altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio;
  - Rapporto aero-illuminante pari o superiore a un sedicesimo, con la possibilità di inserire nei conteggi per tale verifica anche abbaini, lucernari;
  - Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata.

11. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985.
12. Anche per la procedura di cui all'art. 35 della L. 47/1985 l'abitabilità/agibilità sono conseguite con la procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, previa acquisizione degli eventuali pareri e/o nulla-osta comunque denominati.
13. Per gli edifici o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie – T.U.L.S. – R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) e per i quali la sussistenza delle condizioni in atto non sia mai stata accertata da alcun atto pubblico o in possesso della Pubblica Amministrazione, o per i quali esista una utilizzazione storicizzata ancorché non rilevabile da documenti, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia asseverata, che attesti:
  - a) la conformità urbanistico-edilizia del bene e ne specifichi la destinazione d'uso;
  - b) il rispetto delle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari e di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento, ivi previste le caratteristiche e possibilità di utilizzo in atto;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti (mediante dichiarazione di idoneità statica e sismica dei locali rilasciata da tecnico abilitato e dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza degli impianti ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008);
  - d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - e) relativamente a locali privati aperti al pubblico, dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 e DM 236/89 e al presente regolamento.La perizia asseverata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato e approvata con atto del Responsabile del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.
14. Al momento della presentazione l'ufficio effettua la sola registrazione e la verifica della completezza formale, amministrativa, della documentazione depositata, così come richiesta dal modello in vigore e dalla relativa Scheda allegata al presente Regolamento.
15. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 86, quarto comma, ultimo capoverso della L.R. 1/2005, il Servizio competente provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute nella misura massima del 10%, sorteggiato sulla base delle richieste presentate, istruttoria da completare entro sessanta giorni dalla data del sorteggio. Le specifiche saranno stabilite con successiva determinazione dirigenziale.
16. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il Responsabile del Procedimento del controllo provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.
17. Nel caso di richiesta d'integrazioni, il termine previsto al c. 15 è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste. Il suddetto termine può essere interrotto una sola volta esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con documenti e atti che non siano nella disponibilità del Comune.
18. Le ispezioni di cui all'art. 86, quarto comma, della L.R. 1/2005 sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale. I sopralluoghi sono effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni o, se richieste, dal deposito delle integrazioni documentali.
19. Al fine di poter effettuare i controlli dovranno essere istituiti, con appositi successivi atti, sia le modalità di sorteggio delle pratiche depositate, sia i Diritti di Segreteria ed i Rimborsi Spese, affinché l'amministrazione non incorra in maggiori costi derivanti dalla verifica a campione delle pratiche di cui al presente articolo.

#### **Art. 2.2.2.9 – Procedimenti per l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili**

1. Le procedure autorizzative per richiedere l'installazione di un impianto per l'utilizzo di fonti rinnovabili variano in base alla tipologia ed al dimensionamento dell'impianto.
2. Le norme di riferimento per le procedure da applicare ai vari interventi, a cui il presente regolamento interamente rimanda, sono il D.Lgs. 115/2008, il D.Lgs. 387/2003, il D.Lgs. 28/2011, e la L.R. 39/2005 e s.m.i.
3. I procedimenti di competenza del Comune sono:
  - L'Attività Libera, di cui all'art. 17 della L.R. 1/2005, che è soggetta alla sola comunicazione scritta almeno 20 gg. prima dell'inizio dei lavori;
  - La Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.), di cui all'art. 16 della L.R. 1/2005.

## **Capo 2.2.3 – Altri procedimenti e disposizioni**

### **Art. 2.2.3.1 – Parere preventivo**

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie, può presentare istanza di parere preventivo o per esporre quesiti specifici in ordine all'interpretazione delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, non potendo in nessun modo costituire una valutazione preliminare di un progetto, o per richiedere le preliminari valutazioni dell'Amministrazione Comunale, negli specifici casi previsti dalle Norme Generali del Regolamento Urbanistico.
2. I pareri preventivi potranno essere richiesti quindi solo ed esclusivamente per chiarimenti interpretativi delle disposizioni normative e regolamentari o nei casi espressamente previsti dalla Norme Generali del R.U.; negli altri casi le richieste saranno archiviate con comunicazione agli interessati.
3. I pareri preventivi possono essere richiesti anche per i casi in cui le Norme Generali del R.U. rinviino alla redazione di un "*progetto complessivo*", come ad esempio per la chiusura di portici, logge e balconi.
4. Entro 10 gg. dalla presentazione dell'istanza dovrà essere comunicato ai richiedenti il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i. .
5. In merito al parere preventivo il Responsabile del Procedimento sente la Commissione Edilizia, la quale esprime, in forma collegiale, le proprie valutazioni riguardo alla specifica richiesta, fornendo le interpretazioni richieste sulla fattibilità dell'intervento per la redazione del progetto definitivo.
6. La richiesta deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere e, ove necessario, anche da un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.
7. Il parere preventivo riguarda esclusivamente questioni interpretative e non consiste in un esame complessivo dell'intervento per il quale si rinvia comunque all'assunzione di responsabilità dei soggetti individuati dalla Legge in funzione del tipo d'intervento ricorrente.
8. Il parere preventivo non costituisce titolo per l'effettuazione di interventi edilizi, i quali potranno essere realizzati solo con il conseguimento del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa.
9. Il parere deve essere espresso dall'Amministrazione entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, termine che può essere sospeso solo una volta, nel caso in cui la documentazione depositata non sia sufficiente alla valutazione del quesito.

### **Art. 2.2.3.2 – Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (di seguito programmi aziendali o P.M.A.A.) sono lo strumento con il quale vengono descritti gli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola, dimostrando le esigenze di trasformazione e nuova costruzione di edifici rurali. Per l'attuazione degli stessi si deve far riferimento alle disposizioni:
  - del titolo IV, capo III della legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione 5/R/2007;
  - degli Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale disciplinato nel Titolo IV, Capo III della legge regionale 1/2005 dettati dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze;
  - dell'art. 69 delle Norme Generali del RU.
2. L'approvazione del programma aziendale è condizione preliminare per la formazione di titoli edilizi relativi ai seguenti interventi:
  - nuova costruzione di edifici rurali;
  - trasferimento di volumetrie;
  - mutamenti dell'uso che comportano la perdita della destinazione agricola;
  - interventi sugli edifici esistenti eccedenti la sostituzione edilizia;
  - interventi edilizi comportanti riduzione delle superfici coltivate.
3. I termini per la conclusione del procedimento di approvazione di un P.M.A.A. sono stabiliti dall'art. 9 del D.P.G.R. 5/R del 09/02/2007 e s.m.i., in 120 giorni dalla data di presentazione.
4. Entro 10 gg. dalla presentazione dell'istanza dovrà essere comunicato ai richiedenti il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i. .
5. Entro 30 gg. dalla presentazione dell'istanza il Responsabile del Procedimento, nel caso in cui riscontri la non completezza della documentazione presentata, in base a quanto previsto nelle apposite schede predisposte, provvede a richiedere ai soggetti interessati la documentazione mancante, interrompendo i termini del procedimento, assegnando 60 gg., dalla data di ricevimento della comunicazione, per il completamento della documentazione, al fine di poter iniziare l'istruttoria della pratica.

6. Entro 30 gg. dalla presentazione dell'istanza, o dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta, il Responsabile del Procedimento invia all'Amministrazione Provinciale, ad oggi Ente competente in materia, una copia completa del P.M.A.A. depositato, comprensivo dei suoi allegati, al fine dell'ottenimento del parere che deve essere espresso entro 45 dal ricevimento della richiesta.
7. In caso in cui nei termini suddetti non pervenga alcun parere, il Responsabile del Procedimento convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/1990.
8. Per la definizione dell'istruttoria il Responsabile, nei termini sopra stabiliti, deve acquisire anche i pareri preliminari della Commissione Edilizia Comunale e, nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico, della Commissione Comunale per il Paesaggio.
9. Il P.M.A.A. è approvato dalla Giunta Comunale, l'approvazione del P.M.A.A. non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico – edilizia.
10. La documentazione necessaria ai fini della presentazione dell'istanza, è riportata nella relativa Scheda, allegata al presente Regolamento.

#### **Art. 2.2.3.3 – Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze**

1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di danno grave a persone o cose possono essere eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo. Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione Comunale, anche a mezzo telegramma o fax.
2. Il proprietario o l'avente titolo, entro sette giorni dalla comunicazione prevista dal c. 1 del presente articolo, provvede a trasmettere una relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e a firma di un professionista abilitato, contenente la descrizione sommaria dell'intervento di messa in sicurezza eseguito.
3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dall'Amministrazione Comunale, limitatamente alle opere ingiunte.

#### **Art. 2.2.3.4 – Autorizzazioni Amministrative**

1. Nei casi espressamente indicati nel presente regolamento i soggetti interessati richiedono apposita autorizzazione amministrativa. Tale autorizzazione può essere vincolata ad un termine di efficacia, nonché revocabile.
2. Il termine per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa di cui al c. 1 del presente articolo è di 60 giorni. Una volta trascorso il suddetto termine senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta.
3. L'atto autorizzativo può contenere i termini di validità dell'autorizzazione e le condizioni per il suo eventuale rinnovo.
4. Il rilascio della autorizzazione amministrativa è subordinato all'acquisizione di pareri/nulla osta da parte degli enti competenti.
5. Gli articoli seguenti dettano le specifiche dei relativi procedimenti.

#### **Art. 2.2.3.5 – Manufatti a carattere temporaneo**

1. Si definiscono manufatti a carattere temporaneo le costruzioni, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. Tali manufatti sono soggetti all'autorizzazione amministrativa di cui all'art. 2.2.3.4.
2. Le costruzioni temporanee:
  - a) devono essere realizzate con materiali decorosi appropriati al contesto nel quale sono inseriti;
  - b) possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, trascorso il quale devono essere rimosse. Tali costruzioni non possono in ogni caso essere mantenute per più di 365 giorni.
3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela.
4. Chiunque intenda realizzare costruzioni a carattere temporaneo deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, idonea richiesta secondo i modelli appositamente predisposti, presentando anche:
  - a) atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
  - b) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera a) e sul loro costo;
  - c) polizza fideiussoria, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di cui

alla precedente lettera a), per un importo pari alla perizia di cui alla precedente lettera b) incrementata del 30%. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Amministrazione Comunale su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.

5. Le costruzioni temporanee regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del presente Regolamento conservano il relativo regime normativo e procedimentale.
6. La costruzione che non sia rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo è da considerarsi abusiva e soggetta al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio e ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente, è azionata la fidejussione prestata.

#### **Art. 2.2.3.6 - Opere a carattere stagionale**

1. I manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale, ove non espressamente vietata dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, sono soggetti a specifica autorizzazione amministrativa di cui all'art. 2.2.3.4, ad eccezione dei Dehors di cui allo specifico Regolamento. Tali opere devono essere realizzate in maniera da garantire un'agevole rimozione e possedere i requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente.
2. Il periodo di validità dell'autorizzazione di cui al comma precedente, comprensivo anche del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle opere e alla rimessa in pristino delle aree, non potrà essere superiore a 180 giorni. L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può disporre la rimozione anticipata delle opere.
3. L'autorizzazione di cui al comma 1 può avere durata pluriennale, comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fideiussoria di cui al c. 4 lettera c) dell'art. 2.2.3.5 non potrà avere validità temporale inferiore a quella dell'autorizzazione.
4. Chiunque intenda realizzare costruzioni stagionali deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, idonea richiesta secondo i modelli predisposti, presentando la documentazione prevista dalla relativa Scheda allegata al presente Regolamento.
5. La costruzione che non sia rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo è da considerarsi abusiva e soggetta al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio e ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente, è azionata la fidejussione prestata.

#### **Art. 2.2.3.7 - Impianti tecnologici e attrezzature accessorie di servizio in immobili destinati ad uso produttivo**

1. Gli elementi che caratterizzano le pertinenze, gli impianti tecnologici e le attrezzature accessorie al servizio di fabbricati esistenti in aree con destinazione urbanistica di tipo produttivo, sono:
  - a) la dimensione contenuta del manufatto e/o dell'attrezzatura, rispetto al fabbricato principale, tale da non alterare in modo rilevante l'assetto insediativo dell'area di pertinenza;
  - b) l'esistenza di uno stretto collegamento funzionale tra il manufatto e/o l'attrezzatura ed il fabbricato principale, con conseguente incapacità per i medesimi di essere utilizzati separatamente ed autonomamente.
2. Rispondono a tali caratteristiche i seguenti manufatti e/o attrezzature:
  - a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di addetti, realizzate con il solo scopo di proteggere determinate apparecchiature o impianti tecnologici, quali:
    - cabine di trasformazione per la fornitura di energia a media tensione e per trasformatori o per interruttori elettrici;
    - cabine per gruppi elettrogeni
    - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
    - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi;
    - depositi per materiali nocivi o pericolosi da collocare all'esterno su specifica richiesta della A.S.L. (Azienda Sanitaria Locale) o nel rispetto di normative di settore inerenti la sicurezza dei luoghi di lavoro;
    - centrali termiche;
    - compressori e condizionatori;
  - c) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo;
  - d) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
  - e) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti

- aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- f) basamenti e incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
  - g) separazione di aree interne all'area di pertinenza del fabbricato produttivo realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  - h) pensiline a sbalzo;
  - i) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti, quali nastri trasportatori, ecc.(con esclusione dei mezzi mobili);
  - j) tunnel telonati "copri- scopri";
  - k) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento di polveri, odori e similari.
6. Nella realizzazione di tali opere devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- dimensioni: le costruzioni devono avere la minore dimensione compatibile con la funzionalità dell'impianto a cui sono destinate; quelle di cui alle precedenti lettere a, c ed f, dovranno, salvo comprovate esigenze tecniche, avere un'altezza massima di ml. 3.00;
  - caratteristiche tipologiche: le costruzioni dovranno impiegare materiali, assemblare componenti e scegliere coloriture secondo criteri compositivi in grado di conseguire una qualità estetico - formale delle opere sufficiente a non connotarle come interventi di superfetazione;
  - ubicazione: l'edificazione dovrà avvenire lungo il confine tergale (frontale per quei lotti ove le pertinenze scoperte sono solamente in fregio alla viabilità pubblica) con il lato maggiore in appoggio o in aderenza alla recinzione laterale ed accoppiati per lotti limitrofi, salvo comprovati impedimenti tecnici. Nei lotti di testa il volume tecnologico dovrà essere collocato in aderenza alla recinzione laterale interna. L'ubicazione delle opere dovrà comunque tenere conto delle esigenze di tutela del decoro urbano rispetto a fronti che delimitano spazi pubblici o di uso pubblico o che interferiscono direttamente con le sue visuali prospettiche.
7. Le opere oggetto del presente articolo non sono computabili e rilevanti sotto il profilo dei limiti di edificabilità, dei relativi indici e dei distacchi, ma non devono determinare né riduzione di standard di tipo urbanistico, né edilizio né igienico - funzionale, quali: il rispetto del 25% di superficie permeabile del lotto, le dotazioni minime di parcheggi previste dalla L.122/1989 e dalle norme di settore, il rapporto di superficie illuminante, e quanto altro.
8. Ai fini della presentazione del titolo abilitativo, il proprietario e l'eventuale affittuario, devono produrre atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegnano a rimuovere le opere costruite ai sensi del presente articolo, alla cessazione dell'attività o delle sole esigenze funzionali produttive che ne hanno determinato la necessità e, in ogni caso al momento dell'alienazione dell'immobile, di cui costituiscono pertinenza salvo che il nuovo proprietario subentri nell'esercizio della stessa attività e produca nuovo atto unilaterale d'obbligo.
9. In allegato al presente regolamento è riportata la bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo da stipulare.



## **Capo 2.2.4 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

### **Art. 2.2.4.1 – Principi generali**

1. Ai sensi dell'art. 129 della L.R. 1/2005, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella Segnalazione Certificata di inizio attività.
2. Ai fini sanzionatori si applica la disciplina dettata dalla normativa vigente al momento dell'applicazione della sanzione.
3. Il Comune, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere o spazi pubblici oppure ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/1962, nonché in tutti gli altri casi di difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti edilizi, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma precedente, qualora sia constatata, dai competenti uffici, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma 1, il Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione emanato.

### **Art. 2.2.4.2 – Ordinanza di sospensione lavori**

1. L'ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune è emanata ai sensi dell'art. 129, comma 3, della L.R. 1/2005 e vale, in quanto atto di diffida/ordinanza sorretta da ragioni di celerità ai sensi dell'art. 7 c. 2 della L. 241/1990 anche a garanzia del privato, quale comunicazione di avvio del procedimento che deve intendersi assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 giorni utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie.
2. L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto porzioni di cantiere quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i presunti lavori abusivi ovvero quando esse siano conformi al progetto approvato.

### **Art. 2.2.4.3 – Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori**

1. Nei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del Titolo VIII della L.R. 1/2005, deve sempre essere indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. In via ordinaria il termine perentorio di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L.R. 1/2005 è improrogabile.
3. Nel caso di presentazione di istanza di Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, l'ordinanza di demolizione cessa i suoi effetti dalla data di presentazione dell'istanza e, qualora l'istanza di accertamento venga diniegata, deve essere reiterata.

### **Art. 2.2.4.4 – Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Il Comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo (come definite dall'art. 132, comma 1, della L.R. 1/2005) ovvero con variazioni essenziali (come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005), procede ai sensi dell'art. 132 della L.R. 1/2005.
2. Il provvedimento che ingiunge la demolizione deve contenere l'indicazione dell'area che, ai sensi dell'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, sarà acquisita in caso d'inottemperanza.
3. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132, comma 4, della L.R. 1/2005, ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
4. Non si procederà all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale nel caso in cui il proprietario dell'immobile dimostri, in modo inequivocabile, la sua completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia adoperato per impedirlo con gli strumenti previsti dall'ordinamento. In tal caso l'ordinanza conterrà solo l'ingiunzione alla demolizione nei confronti del responsabile dell'abuso, diverso appunto dal proprietario.
5. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni,

l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria, di cui all'art. 2.2.2.3 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 2.2.4.5 – Interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Le opere soggette al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività che siano eseguite in assenza della medesima, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni previste, per il caso ricorrente, dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.
2. In particolare:
  - le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005, che siano state eseguite senza Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, oppure in totale difformità dalla SCIA o con variazioni essenziali rispetto alla medesima, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 134 della stessa legge;
  - le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettere "b", "d", "e" ed "f", e comma 2 lettere "a", "b", "c", "e", della L.R. 1/2005, che siano state eseguite senza SCIA, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla medesima o alla SCIA, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 135 della stessa legge;
  - i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate dal RU, sono soggetti alle sanzioni di cui all'art. 136 della stessa legge.
3. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, di cui all'art. 2.2.2.3 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 2.2.4.6 – Opere eseguite in parziale difformità**

1. Alle opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 139 della L.R. 1/2005.
2. Le stesse sanzioni si applicano anche alle opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera "a", e comma 2, lettera "d", della stessa legge quando siano eseguite in parziale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività.
3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, così come previsto dall'art. 139 c. 4 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 2.2.4.7 – Tolleranze**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, fermo restando quanto previsto dall'art. 139 comma 4 L.R. 1/2005, in riferimento alle singole unità immobiliari, e salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione riferite ad un intero edificio, da calcolare per scaglioni, rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
  - a) per lunghezze fino a ml. 2,00 :  $\pm 2\%$ ;
  - b) per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 :  $\pm 1\%$ ;
  - c) per lunghezze oltre a ml. 6,00 :  $\pm 1\%$  per i primi 6 metri  $\pm 0,5\%$  per lunghezze superiori;
  - d) per altezze fino a ml. 5,00 :  $\pm 1\%$ ;
  - e) per altezze oltre a ml. 5,00 :  $\pm 1\%$  per i primi 5 metri  $\pm 0,5\%$  per altezze superiori.
2. Ai fini della determinazione delle lunghezze individuate al comma che precede deve essere considerata la consistenza complessiva dell'edificio di riferimento, con l'esplicito divieto di frazionarne le dimensioni sia in pianta che in altezza.
3. Le tolleranze di cui al comma che precede si applicano anche alle distanze dai confini ed alle distanze tra fabbricati, fermo restando il rispetto dei minimi inderogabili dettati dalla legislazione vigente.
4. 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.
5. 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.
6. Le tolleranze di costruzione, come disciplinate dal presente articolo, indicano il valore massimo entro il quale eventuali errori di carattere esecutivo non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 2.2.4.8 – Esecuzione d'ufficio delle demolizioni**

1. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi

coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.

2. Qualora si rinvenivano all'interno dell'immobile o del fondo, nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose, beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.
3. Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 5 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.
4. Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.
5. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione di cui al libro terzo del C.P.C. secondo quanto previsto dal Regio Decreto n. 639/1910, dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001 e dal regolamento comunale vigente in materia.
6. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento ovvero che non abbiano avuto la possibilità di ottemperare direttamente all'ordine di demolizione.

#### **Art. 2.2.4.9 – Sanzioni inerenti la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia**

1. Allo scopo di definire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio, previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005, dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e dall'art. 1 comma 37, lettera b) della L. 308/2004, si applicano i criteri stabiliti dal Titolo 8 del presente Regolamento.
2. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere effettuati in assenza del dovuto pagamento degli oneri di urbanizzazione, qualora non sottoposti alla presentazione di titolo abilitativo ai sensi del R.U., così come previsto dall'art. 120 della L.R. 1/2005, sono sanzionati ai sensi dell'art. 128 L.R. 1/2005, purché sia adeguatamente dimostrata l'epoca dell'avvenuto mutamento di destinazione.
3. Per il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa nazionale e regionale di cui al presente capo di importo complessivo superiore all'importo minimo di € 516,00, è consentita, su richiesta dell'interessato e nel rispetto delle modalità di seguito indicate, una rateizzazione da tre a trenta rate mensili:
  - a) la prima rata dovrà essere corrisposta entro il termine assegnato dal provvedimento;
  - b) le restanti rate dovranno essere corrisposte, mensilmente, con decorrenza dal pagamento della prima rata. Ad ogni rata successiva, deve essere applicata una maggiorazione pari agli interessi legali al tasso annuo corrente, calcolati dalla data di pagamento della prima rata fino alla data di scadenza di ogni rata;
  - c) la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo delle restanti rate, da presentarsi contestualmente al pagamento della prima rata.
4. All'interessato spetta l'obbligo di presentazione delle ricevute delle rate pagate al fine della loro registrazione e dell'adozione dei conseguenti provvedimenti, allo stesso è data la possibilità di pagamento anticipato delle rate e del conseguente svincolo delle garanzie prestate.
5. In caso di rateizzazione delle sanzioni gli effetti prodotti dal pagamento delle sanzioni stesse, si potranno concretizzare solo con il pagamento dell'ultima rata, comprensiva degli interessi.



## **Capo 2.2.5 – Contributo di costruzione**

### **Art. 2.2.5.1 – Natura**

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento e dal contributo sul costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per tutti quegli interventi che prevedono nuove costruzioni o comunque un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del cambio di destinazione d'uso degli immobili o dell'aumento del numero delle unità immobiliari. L'onerosità dell'intervento non è correlata quindi alla tipologia del titolo abilitativo, ma alla natura dell'intervento, e più in particolare alla sua capacità di determinare un incremento del carico urbanistico.

Il contributo sul costo di costruzione è invece dovuto per tutti gli interventi soggetti a Permesso di costruire e per gli interventi soggetti a SCIA di cui all'art. 79 c.2 lettere a), d) ed e).

La Giunta Comunale, con propria Deliberazione, stabilisce, in conformità ai contenuti della L.R. 1/2005, sia le tabelle relative agli oneri di urbanizzazione, che le quote contributive del costo di costruzione. Tabelle aggiornate ogni anno sulla base degli incrementi ISTAT, così come stabilito dagli artt. 120 c. 7 e 121 c. 3 della L.R. 1/2005.

### **Art. 2.2.5.2 – Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione vengono corrisposti, in base alla tabelle vigenti al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del Premesso di Costruire, sul Volume Virtuale, così come definito dall'art. 72 delle Norme Generali del R.U., ovvero moltiplicando la S.U.L. (calcolata ai sensi del R.U. vigente) per 3 (per gli interventi residenziali) o per 3,50 (per gli interventi non residenziali) o direttamente sulla S.U.L. per gli interventi con destinazione industriale, artigianale e di commercio all'ingrosso.

Tali valori corrispondono alle intere superfici oggetto d'intervento, sia che si tratti di nuova edificazione, sia che si tratti di interventi su edifici esistenti.

Nei soli casi di interventi relativi a frazionamenti di unità immobiliari, che non comportino cambi di destinazione d'uso, gli oneri vengono invece applicati sull'unità derivata, individuabile in quella dove è prevista la realizzazione della nuova cucina, per il residenziale, o dei nuovi servizi igienici per il non residenziale. Solo nei casi in cui anche l'unità derivata risulti già dotata di servizi, atti a poter soddisfare la propria autonomia funzionale, gli oneri di urbanizzazione vengono corrisposti sull'unità con la minore S.U.L..

### **Art. 2.2.5.3 – Modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione**

Le modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione risultano diverse a seconda che si tratti di interventi di edilizia residenziale o non residenziale, con apposito atto deliberativo la Giunta Comunale stabilisce le aliquote da applicare sul "costo di costruzione", al fine di determinare il contributo sul costo di costruzione dovuto.

Nel caso di edilizia residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10/05/1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie convenzionale (sommatoria tra la superficie residenziale ed il 60% della superficie non residenziale), che gli incrementi da applicare alle tariffe vigenti.

Nel caso di intervento non residenziale il costo di costruzione è stabilito in base a perizia di parte, comprendente tutti gli interventi previsti in progetto edilizi ed impiantistici.

### **Art. 2.2.5.4 – Modalità di Pagamento e possibilità di Rateizzazione del contributo di costruzione**

In conformità all'art. 126 della LR 1/2005 il contributo di costruzione deve essere corrisposto all'atto del ritiro del permesso di costruire o, nel caso di Segnalazione certificata di inizio attività, all'atto di presentazione della stessa.

Il contributo di costruzione, per i soli importi superiori ad €. 2.500,00 (duemilacinquecento), può essere rateizzato fino a 6 (sei) rate semestrali, con decorrenza dal pagamento della prima rata, ad ogni rata successiva, deve essere applicata una maggiorazione pari agli interessi legali al tasso annuo corrente, calcolati dalla data di pagamento della prima rata fino alla data di scadenza di ogni rata. In allegato al presente regolamento sono riportate le schede con le modalità di calcolo della rateizzazione prevista e dello schema di garanzia fidejussoria tipo.

La corresponsione della prima rata deve avvenire all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o all'atto di presentazione della SCIA, contestualmente deve essere presentata idonea garanzia fidejussoria, prestata esclusivamente da parte di primaria compagnia di assicurazione oppure di istituto di credito oppure di intermediario finanziario, pari all'importo delle rate dovute, maggiorate degli interessi legali, valida 3 (tre) anni dalla data di pagamento della prima rata e comunque fino allo svincolo espresso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al titolare del titolo abilitativo spetta l'obbligo di presentazione delle ricevute delle rate pagate al fine della loro registrazione e dell'adozione dei conseguenti provvedimenti, allo stesso titolare è data la possibilità di pagamento anticipato delle rate e del conseguente svincolo delle garanzie prestate.

#### **Art. 2.2.5.5 – Modalità di Rimborso del contributo di costruzione**

E' ammissibile la restituzione del contributo di costruzione corrisposto nei seguenti casi:

- a. errato auto-calcolo del contributo dovuto in caso di presentazione di SCIA;
- b. mancata comunicazione di inizio dei lavori nei tempi assegnati nel permesso di costruire rilasciato, con decadenza del permesso di costruire;
- c. mancata realizzazione delle opere previste in progetto, senza attivazione alcuna del processo costruttivo assentito;
- d. varianti in corso d'opera, o di fine lavori, che hanno portato ad una realizzazione diversa dell'intervento rispetto a quanto previsto nel progetto assentito.

Qualora ricorrano una delle suddette situazioni il titolare del titolo abilitativo ha la facoltà di richiedere la restituzioni delle maggiori somme corrisposte e non dovute, oppure non più dovute per la mancata realizzazione dell'intervento. In questo caso alle somme da restituire dovranno essere scalati gli importi dovuti per l'istruttoria.

Ad oggi tali importi sono stabiliti con la Deliberazione di G.C. n. 143 del 30/07/2007, importi che potranno essere aggiornati con successivo atto di giunta e che oggi ammontano a:

1. €. 100,00 se il contributo da restituire è riferito ai soli oneri di urbanizzazione
2. €. 60,00 se il contributo da restituire è riferito a solo costo di costruzione
3. €. 150,00 se il contributo da restituire è riferito sia agli oneri di urbanizzazione, che al costo di costruzione

Non si procederà al rimborso qualora il valore del contributo da restituire sia uguale o inferiore agli importi da scalare.

Considerato che i diritti di segreteria, in caso di titolo abilitativo oneroso, vengono calcolati in base agli importi del contributo di costruzione, in caso di nuovo conteggio del contributo di costruzione, all'importo dei diritti di segreteria corrisposto in eccesso, dovrà essere scalato un importo minimo allo scopo di compensare l'aggravio procedimentale che si ripercuote sul Comune, ad oggi stabilito con la Deliberazione di G.C. n. 143 del 30/07/2007 in € 51,65, importo che potrà essere aggiornato con successivo atto di giunta.

### **TITOLO 3. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Capo 3.1 – Disposizioni principali e requisiti del sito**

##### **Art. 3.1.1 – Principi generali**

1. Tutti gli immobili devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.
2. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Nel caso di interventi edilizi sull'edificio esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni.
4. La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorativi dei livelli prestazionali esistenti.

##### **Art. 3.1.2 – Idoneità di suolo e sottosuolo**

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative.
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni e/o edifici che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato deve essere caratterizzato ed eventualmente bonificato secondo le norme vigenti in materia.
3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso in cui il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda, secondo gli studi vigenti sull'area.

##### **Art. 3.1.3 – Caratteristiche del lotto**

1. I lotti edificabili, di primo impianto e non, di norma devono essere di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate. Il disegno dei lotti dovrà risultare congruente alla trama urbana del contesto, e dovrà tener conto delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che, in caso di necessità, dovranno essere adeguate.
2. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di restauro o ristrutturazione edilizia cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui al precedente comma.
3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica, da eseguirsi in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole e le condizioni di sicurezza dei veicoli in ingresso ed in uscita. Le percorrenze e gli accessi pedonali dovranno essere, ove possibile, differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.





## **Capo 3.2 – Modalità costruttive e comfort delle costruzioni**

### **Art. 3.2.1 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche**

1. La collocazione del fabbricato sul lotto di pertinenza dovrà risultare congruente con il disegno del tessuto urbano esistente, in particolare per quanto attiene gli allineamenti e le altimetrie; dovrà inoltre risultare congrua con la previsione degli spazi di parcheggio previsti all'interno del lotto che dovranno essere localizzati e organizzati in modo da realizzare adeguati spazi di manovra dei veicoli. Nel caso di posti auto realizzati ai margini della carreggiata su aree private ricavate dall'arretramento delle recinzioni dai fronti strada, la manovra dovrà avvenire preferibilmente entro la linea che delimita la banchina o, diversamente, solo in condizioni di piena visibilità.
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare in relazione all'uso delle fonti rinnovabili di energia.
3. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà.
4. Il piano del marciapiede del fabbricato non può essere sopraelevato in misura superiore a cm 20 rispetto al piano di campagna o a cm 20 rispetto al marciapiede della sede stradale pubblica o cm. 35 rispetto al piano stradale sprovvisto di marciapiede.

### **Art. 3.2.2 – Distanze**

1. Ai fini del rispetto delle distanze prescritte dal D.M. 1444/68, dagli atti di governo del territorio e/o dal Codice Civile, si definisce "distanza" il segmento minimo congiungente il fabbricato con l'elemento (a titolo esemplificativo fabbricato, confine, strada) rispetto al quale deve essere svolta la verifica.
2. La misurazione viene effettuata tenendo conto anche di tutti gli elementi a sbalzo del fabbricato, posti a qualunque altezza e che sporgano dalla sagoma per una misura superiore a m. 1,50, con la sola esclusione dei ballatoi posti al piano terra dei fabbricati purché aventi la quota di calpestio non eccedente l'altezza di cm 50 dal piano di campagna, nonché di quanto previsto dalle norme sull'edilizia sostenibile in materia di fonti rinnovabili e contenimento energetico.
3. Nel caso di nuovi fabbricati e/o di ampliamenti che prevedano nuova occupazione di suolo, è previsto di mantenere una distanza di 5 ml. dai confini di proprietà, dalle strade pubbliche o di uso pubblico e dai limiti esterni degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree Urbane non consolidate.
4. E' ammesso derogare alle misure di cui al precedente comma in caso di accordo scritto tra le parti.
5. E' comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza e/o sul confine. Nel caso di edificazione in aderenza la nuova costruzione può prolungarsi fino a 1,50 ml., oltre l'appoggio dal corpo di fabbrica esistente.
6. La distanza dalle strade deve essere verificata rispetto al ciglio stradale come definito dal Codice della Strada. Qualora nell'ambito di tessuti esistenti sia riscontrabile un allineamento prevalente è consentito, in deroga a quanto sopra e nel rispetto di quanto previsto negli atti di governo del territorio, il mantenimento del suddetto allineamento.
7. Tra pareti antistanti, anche dello stesso edificio e delle quali anche una soltanto finestrata, è prescritta la distanza minima di ml 10. È possibile derogare a tale prescrizione nel caso di chiostre con il lato minore non inferiore a ml. 4,00 quando vi si affaccino esclusivamente servizi igienici, disimpegni, scale e corridoi.
8. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti finestrate, due lati del perimetro del fabbricato si considerano autonomi quando la distanza minima fra i prolungamenti delle loro direzioni non sia inferiore a 1/20 della lunghezza del fronte, e comunque non inferiore a ml. 0,50.
9. Per i fabbricati destinati a funzioni accessorie rispetto all'edificio principale, è consentito derogare dalle distanze dai confini e fabbricati, purché l'altezza utile interna (ricavata come media nel caso di solai di copertura non orizzontale) sia pari o inferiore a ml. 2,40 e l'altezza nel punto più alto della copertura (esterno) non ecceda ml. 2,50.

### **Art. 3.2.3 - Requisiti minimi strutturali e impiantistici**

1. Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico. Non sono ammessi materiali o modalità costruttive che non rispettino detti criteri, quali a titolo esemplificativo i manufatti di cui all'art. 78 comma 1 lett. b) L.R. 1/05.
2. Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, produzione d'acqua calda sanitaria e, per gli edifici residenziali, di riscaldamento.

3. Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto di autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore; è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate.
4. Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili.
5. I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dall'art. 4.1.12 del presente regolamento.

#### **Art. 3.2.4 - Collegamento alle reti tecnologiche**

1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi. L'organizzazione dei lotti e la rete dei collettori che raccoglie l'utenza dovranno essere congruenti al fine di ottimizzare la distribuzione minimizzando i percorsi. Ove possibile le reti tecnologiche dovranno sviluppare tracciati paralleli seguendo la medesima percorrenza. Tutte le reti tecnologiche dovranno essere sviluppate di norma su aree pubbliche o destinate a diventare tali a seguito di obblighi convenzionali.
2. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati, ovvero insistenti su ambiti caratterizzati da situazioni deficitarie e, in ogni caso, interessanti interventi di nuova edificazione, frazionamento e variazione della destinazione d'uso di superfici superiori a 1.000 mq., sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori. Per interventi riguardanti superfici inferiori, il parere può essere sostituito da auto certificazione del progettista, che attesti la possibilità di allaccio del nuovo intervento.
3. Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività. È vietato allacciare alle reti tecnologiche gli annessi rurali destinati alle attività agricole amatoriali.
4. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori, delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

#### **Art. 3.2.5 - Dotazioni minime degli spazi a verde e dei posti auto**

1. Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici nonché le specifiche norme statali o regionali di settore, ove più restrittive, gli interventi edilizi sono ammissibili esclusivamente nel rispetto dei requisiti minimi di cui ai seguenti commi.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali, gli spazi esterni liberi da costruzioni dovranno essere allestiti a verde nella percentuale minima del 40% (30% per altri insediamenti) e piantumati con alberature in numero non inferiore a 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni. È fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare un peggioramento della sistemazione in atto degli spazi esterni e, ove possibile, dovranno invece prevederne il miglioramento.
3. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia, ove previsto dal R.U., fatta salva l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:
  - a. residenziale e direzionale: un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni unità immobiliare;
  - b. artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente: un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni attività.
4. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità.
5. Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto.
6. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia, ove il R.U. prevede il reperimento di spazi a parcheggio, è fatto obbligo di reperire

nelle parti a comune degli edifici (cortili, resedi, androni, logge, porticati, etc.) spazi adeguati per il ricovero delle biciclette di chi vi abita o lavora secondo i seguenti parametri:

- a. residenziale e direzionale: un posto bicicletta per ogni unità immobiliare;
  - b. artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente: un posto bicicletta per ogni per ogni 200 mq. di SUL dell'edificio.
7. Nella progettazione e nella realizzazione delle strade e delle aree a parcheggio private devono essere adottati i seguenti criteri:
- a. delimitare, attraverso l'uso differenziato di materiali, le aree a parcheggio al fine di evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
  - b. prevedere la messa a dimora di specie autoctone e/o naturalizzate che garantiscano una buona ombreggiatura dei posti auto;
  - c. prevedere la schermatura delle aree a parcheggio tramite la messa a dimora di alberi e piante arbustive autoctone e/o caratteristiche della zona, finalizzate a un inserimento compatibile con i caratteri del contesto urbano o paesaggistico in cui si collocano;
  - d. prevedere percorsi pedonali in sicurezza, debitamente illuminati.

#### **Art. 3.2.6 - Requisiti minimi termici e acustici**

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio.
2. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate (a titolo esemplificativo servizi igienici sovrastanti camere da letto, impianti rumorosi limitrofi a pareti o finestre di locali abitativi, vani ascensore). È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e comprovate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normative di settore.
3. L'isolamento in copertura mediante coibentazione dall'esterno non è ammesso qualora incida sui caratteri compositivi, in particolare la foggia e lo spessore delle gronde.



### **Capo 3.3 – Norme igienico-sanitarie e di sicurezza**

#### **Art. 3.3.1 – Requisiti minimi di abitabilità e agibilità**

1. Gli ambienti destinati alla permanenza di persone devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono.
2. Gli ambienti destinati alla permanenza di persone, qualora non siano previsti sottostanti locali interrati o seminterrati devono avere il solaio del piano terra isolato con strato impermeabile e staccato dal terreno a mezzo di sottostante intercapedine o di vespaio areato, di spessore in entrambi i casi non inferiore a cm. 40. Il piano di calpestio deve risultare più alto del piano di campagna di almeno cm. 15.
3. Non sono ammessi ambienti destinati alla permanenza di persone completamente interrati. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altri dispositivi idonei.
4. Nel caso di tipologie edilizie particolari relative specialmente ad edifici di interesse pubblico, di interesse collettivo o a costruzioni di carattere sperimentale ed, inoltre, quando sussistano fondate esigenze di carattere funzionale o problemi di inserimento ambientale o architettonico ed in particolari casi di interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, su parere favorevole dell'A.S.L., potranno essere consentiti ambienti destinati alla permanenza di persone anche con calpestio inferiore al livello di campagna purché siano adottati tutti gli opportuni accorgimenti tecnici per salvaguardare la salubrità dei locali stessi.
5. Le parti dell'edificio interrate, e come tali valutate al fine del calcolo del volume, potranno essere utilizzate soltanto come locali accessori (categoria S di cui all'art. 3.3.2) e, nel caso in cui sia previsto uno scannafosso d'isolamento coperto o scoperto di larghezza inferiore a mt. 1,00, le eventuali finestre dovranno essere realizzate sopra il limite superiore dello scannafosso.
6. Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza superiore a mt. 1,00 le parti dell'edificio, prospettanti lo scannafosso stesso non potranno essere considerate come interrate e, pertanto, dovranno essere integralmente computate come volumi fuori terra; anche in questo caso i locali prospettanti lo scannafosso potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori (categoria S di cui all'art. 3.3.2).
7. Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza maggiore di metri 5,00, possono essere ammessi ambienti destinati alla permanenza di persone, purché il muro a retta fronteggiante detti locali non sia di altezza superiore a mt. 2,00.
8. Previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale (Mobilità e Patrimonio), è ammissibile l'utilizzazione da parte di privati di strisce di terreno pubblico per la creazione d'intercapedini d'isolamento, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie d'areazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e non costituire pericolo per i pedoni.

#### **Art. 3.3.2 – Classificazione dei locali**

1. I locali di Categoria A sono destinati all'abitazione, alla permanenza o all'attività di persone e vengono classificati come segue:  
A1:
  - soggiorno, pranzo, cucina e camera posti in edifici d'abitazione sia individuale che collettiva;
  - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;A2:
  - negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici in edifici scolastici, di cura ed ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali o artigianali, mense;
  - autorimesse destinate al posteggio delle macchine e locali dove vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.
2. I locali di Categoria S, ovvero i locali accessori, sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e vengono classificati come segue:  
S1:
  - servizi igienici;S2:
  - scale che collegano più di due piani;
  - corridoi e disimpegni qualora superino 12 mq. di superficie e/o ml. 8 di lunghezza, sempre che non abbiano le caratteristiche dei locali di categoria "A";
  - magazzini e depositi in genere;
  - autorimesse private o condominiali di capienza superiore a due posti-macchina;
  - salette di macchinari che necessitano d'avviamento o di sorveglianza non continua;

- lavanderie e stenditoi, privati o condominiali;
- S3:
- vani scale colleganti, al massimo, due piani d'abitazione;
  - disimpegni;
  - autorimesse di capienza non superiore a due posti macchina;
  - salette di macchinari con funzionamento automatico (salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza d'impianto e di gestione);
  - ripostigli;
- S4:
- cantine;
- S5:
- soffitte e sottotetti.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

4. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

### **Art. 3.3.3 – Caratteristiche generali dei locali**

1. In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, deve essere assicurato il massimo livello di prestazioni ottenibile in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto.
2. In tutti gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di luoghi di lavoro devono essere rispettate le disposizioni previste dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale n. 007225 del 18/12/2002. Norme specifiche di settore che prevalgono rispetto alle norme del presente regolamento edilizio, fatte proprie dal presente Regolamento all'art. 3.3.6.
3. Tutti i locali di categoria A ed S2 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre, che contribuiscono alla verifica dei rapporti areoilluminanti, devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente ed essere poste sulle pareti verticali del vano, fatto salvo quanto previsto da specifiche normative di settore. Nel caso di recupero degli edifici esistenti, ed al solo fine del raggiungimento dei requisiti minimi di areazione ed illuminazione previsti al comma seguente, è ammesso conteggiare anche l'apporto fornito dai lucernari filo falda o abbaini, fino ad una massimo di 1/2 delle superfici minime prescritte.
4. I locali di categoria A devono avere le seguenti caratteristiche, fatto salvo quanto previsto da specifiche normative di settore:
  - superficie minima mq. 8,00, da elevare a mq. 9,00 per le camere da letto singole, 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto doppie, ad eccezione dei locali destinati a negozio per i quali la superficie minima ammissibile è di mq. 20 escluso i servizi;
  - R.A.I., rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie del pavimento non inferiore a 1/8 da incrementare nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra, misurata dal pavimento, (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità;
  - larghezza minima del vano, delimitata da pareti, mt. 2,00, salvo lo spazio destinato alla collocazione di armadiature o all'apertura della porta di accesso al vano;
  - altezza minima utile di mt. 2,70 per i locali di categoria A1 e di mt. 3,00 per i locali di categoria A2.  
 Nel caso di soffitti inclinati l'altezza minima utile deve essere individuata quale l'altezza media del vano, con un'altezza minima di mt. 2,00.  
 Nel caso di soffitti piani, che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza, in corrispondenza della parte più bassa, non deve essere inferiore a ml. 2,40 e non dovrà estendersi per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano. La porzione libera del vano dovrà comunque mantenere le caratteristiche di abitabilità, della corrispondente funzione prevista.
5. I locali di categoria S, ad eccezione dei locali S5, devono avere le seguenti caratteristiche, fatto salvo quanto previsto da specifiche normative di settore:
  - altezza utile minima di mt 2,40, ad eccezione per i locali di categoria S4 e per i seguenti locali di categoria S3: autorimesse di capienza non superiore a due posti macchina, salette di macchinari con funzionamento automatico, la cui altezza utile minima è di mt 2,00. Nel caso di soffitti inclinati l'altezza minima utile deve essere individuata quale l'altezza media del vano, con un'altezza minima di mt. 1,80;
  - R.A.I., per i locali di categoria S1 e S2, rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento non inferiore a 1/12 e, in nessun caso, la dimensione minima della finestra non può essere minore di mq. 0,50. Nel caso in cui non sia possibile realizzare illuminazione ed aerazione diretta, tali locali dovranno essere dotati di idoneo impianto di aerazione;

- larghezza minima dei corridoi e dei disimpegni non inferiore a mt. 1,00.
- 6. Le porte di accesso agli edifici con spazi a comune devono avere larghezza minima di ml. 1,50; le porte di accessi ad ogni unità immobiliare, indipendentemente dalla sua destinazione, devono avere larghezza minima di ml. 0,90, mentre le porte di accesso ai locali interni devono avere una larghezza minima di ml. 0,80.
- 7. I locali di categoria A, S1 e S2 non potranno ricevere aria e luce dalle scale.
- 8. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

#### **Art. 3.3.4 – Caratteristiche di locali speciali**

##### **1. Servizi igienici**

- a) Tutte le unità immobiliari, qualsiasi sia la loro destinazione devono essere dotate di almeno un servizio igienico.
- b) I servizi igienici (S1), fatti salvi i contenuti di cui all' articolo 3.3.6 o norme specifiche di settore, non potranno avere superficie inferiore a mq. 1,50 e lato minore inferiore a mt. 1,0.
- c) I bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata all'illuminazione e temporizzata. I condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi antiriflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto: ove ciò non risulti possibile, per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere A.S.L.
- d) Le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 3,50 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato dai locali di categoria "A" anche mediante antibagno, eventualmente provvisto del solo lavabo. Il disimpegno non è prescritto esclusivamente nei seguenti casi:
  - si realizzino ulteriori bagni, oltre al bagno principale, ad uso esclusivo di una sola camera o per bagni posti su livelli aventi le caratteristiche di piani accessori,
  - si realizzi un alloggio privo di pareti divisorie tra i vani, in questo caso l'accesso diretto al servizio igienico non deve affacciarsi sullo spazio adiacente alla zona cottura o alla zona pranzo.
- e) Le unità immobiliari ad uso residenziale, nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, devono essere provviste di almeno un bagno dotato di finestra di dimensioni minime di 0,5 mq.
- f) Fatte salve le disposizioni di settore vigenti, tutte le unità immobiliari diverse dal residenziale e nelle quali sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotate di un servizio igienico, comprendente almeno lavabo e wc, opportunamente disimpegnato.

##### **2. Scale**

- a) Le scale devono avere uno sviluppo lineare, senza ventagli, un corretto rapporto tra alzata e pedata, nonché essere intervallate, ogni 10 alzate, da pianerottoli di sosta di lunghezza almeno mt. 1.20, mentre il pianerottolo di accesso ai piani deve avere una lunghezza di almeno mt. 1,50. Non è consentita la realizzazione di scale a comune di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio. Nelle scale comuni la pedata dovrà avere una profondità di almeno cm. 30 e la larghezza netta libera delle rampe non potrà essere inferiore a mt. 1,20. Sono consentite deroghe solo in caso di particolari condizioni strutturali e relativamente ai soli interventi sugli edifici esistenti.
- b) I vani scala devono ricevere illuminazione ed areazione dall'esterno, così come previsto dall'art. 3.3.3. Negli edifici fino a due piani fuori terra l'illuminazione e la ventilazione delle scale potrà avvenire per mezzo di lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore ai 2/3 della superficie, in proiezione, del vano scala e comunque non inferiore a mq. 2,00.
- c) Dal vano scale, a servizio di più unità immobiliari, si deve poter accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo della copertura.
- d) Per gli edifici ad uso residenziale è prescritta almeno una scala continua, dalla base alla sommità, ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione residua superiore a 100 mq.; per gli altri usi prevalgono le norme specifiche di settore, riferite all'attività alla quale sono destinati gli edifici.
- e) Le scale interne alle singole unità immobiliari ad uso residenziale, che siano di collegamento tra i locali principali, potranno essere realizzate anche di tipologia a chiocciola o con ventaglio, purché sia garantita una pedata di profondità media pari ad almeno cm 28 e profondità minima di almeno cm 16; per le scale con sviluppo lineare la pedata minima sarà di cm 28, in ogni caso la larghezza minima deve essere di cm. 90, ridotta a cm 80 nel caso in cui colleghi non più di due piani abitabili; l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire indirettamente, attraverso i vani d'abitazione.
- f) Il parapetto delle scale deve sempre presentare le seguenti caratteristiche:
  - altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00,
  - realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile,
  - disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro,
  - dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

- g) E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più unità immobiliari, almeno che non siano inserite in un edificio progettato con struttura portante in legno, mentre ne è ammesso l'uso negli edifici residenziali unifamiliari, o per collegare locali posti su orizzontamenti aventi carattere di accessorietà. E' consentito installare scale in legno
- h) E' ammessa la costruzione di scale esterne colleganti i primi due piani d'abitazione.
- i) Le norme suddette si applicano per tutti gli edifici qualora non sussistano disposizioni particolari di legge o di regolamento, specifiche per le varie destinazioni d'uso o per le attività insediate.
3. Androni d'ingresso
- a) Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie, gli spazi, i varchi e le porte esterne di ingresso sono realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Tali accessi devono presentare una larghezza utile di passaggio di almeno 1,50 metri.
4. Soppalchi
- a) La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità/agibilità. La superficie del soppalco non potrà comunque eccedere 1/3 della superficie netta dell'intero vano soppalcato.
- b) Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40 e quello soprastante i soppalchi ml. 1,80. In ogni caso deve essere verificata l'altezza media ponderale (intesa come sommatoria del volume della parte soppalcata e del volume della parte non soppalcata diviso la superficie complessiva) che non potrà essere inferiore a quella necessaria per il mantenimento delle caratteristiche di abitabilità corrispondenti alla funzione.
- c) I soppalchi che siano destinati alla permanenza di persone debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione deve essere effettuata considerando complessivamente le superfici finestate e di pavimento sia del soppalco, che del locale su cui il medesimo si affaccia.
- d) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.
5. Sottotetti e soffitte
- a) In edifici con copertura a falde inclinate, ove il Regolamento Urbanistico non lo impedisca, è ammesso l'inserimento di solai piani per ricavare dei vani sottotetto, al fine della valutazione dell'altezza minima utile prescritta dal precedente art. 3.3.3, si considera la media delle altezze.
- b) Non sono ammessi locali di categoria A se l'altezza minima è inferiore a mt. 2,00 e non sia previsto comprovato ed efficace isolamento termico.
- c) Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di solai strutturali piani (paralleli al piano di calpestio) la verifica relativa all'altezza media andrà fatta assumendo come parametro di riferimento l'altezza media ponderale.
- d) Inoltre, laddove per motivi funzionali o distributivi siano realizzate tramezzature che configurino dei vani, l'altezza media o l'altezza media ponderale dovrà essere verificata per ciascuno di essi.
- e) Nei suddetti locali potrà essere ricavato un servizio igienico accessorio, integrativo degli impianti sanitari del piano principale, che risponda ai requisiti di cui all'art. 3.3.3. ed al presente articolo.
6. Cucine ad uso residenziale
- a) Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione, devono essere provviste di un locale cucina di superficie non inferiore a 8 mq, dotato di finestra apribile.
- b) In alternativa al locale cucina possono essere realizzati:
- Angoli cottura, da realizzare nei locali soggiorno/pranzo aventi dimensioni di almeno 14 mq, in tal caso la superficie minima del vano dovrà essere pari a mq. 15,50 e dovrà rispondere ai requisiti minimi per i locali di categoria A;
  - Cucine in nicchia, locali di superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00, altezza media non inferiore a ml. 2,40, altezza minima di ml. 2,00 e cubatura massima di mc. 15, se comunicanti con altro vano, di cubatura non inferiore a mc. 25, a mezzo di apertura di luce non inferiore a mt. 1,80, anche suddivisa in due parti. La cucina in nicchia deve essere dotata di canna fumaria e di presa d'aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione. Le superficie areoilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie del locale soggiorno e della cucina in nicchia.
- c) Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro dovranno essere lavabili.
- d) Ogni locale cucina, cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata oltre la copertura in modo da posizionare il punto di immissione dei fumi della combustione in atmosfera, al di fuori dell'area di reflusso calcolata secondo la pendenza della falda della copertura (rif. Norme UNI-CIG 7129).
- e) Le norme del precedente punto d) non trovano applicazione nel caso di fuochi alimentati elettricamente, dotati di canna fumaria filtrante.



### **Art. 3.3.5 – Caratteristiche degli alloggi**

1. Al fine di favorire il benessere degli occupanti, l'igiene e la salute dei fruitori e degli interessati, nella realizzazione degli interventi finalizzati alla nuova costruzione di alloggi, al recupero e riuso a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente, dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
2. Dimensionamento
  - Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio potranno anche non essere delimitati da pareti, in questo caso la superficie utile del vano dovrà corrispondere alla somma delle superfici minime dei vani previste agli articoli che precedono.
  - Ogni alloggio deve avere una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.
  - Gli alloggi monostanza, per una sola persona, fatto salvo quanto sopra specificato, dovranno avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 per quelli per due persone.
  - A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
3. Aerazione ed illuminazione
  - Ai fini della verifica del rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento, di cui al precedente art. 3.3.3, commi 3 e 4, 2<sup>a</sup> alinea, non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Tali norme si applicano anche ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte, soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
  - Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
  - Devono essere escluse dalla verifica del rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento, di cui al precedente art. 3.3.3, le porte di accesso all'unità immobiliare, anche se vetrate, ad eccezione di quelle che si aprono su spazi esterni pertinenziali della relativa unità abitativa, ben delimitati dalle aree pubbliche, di uso pubblico o condominiali.
  - Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine, o se l'alloggio si sviluppa su più piani.
  - Le prescrizioni di cui al punto precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie utile netta fino a mq. 40, i quali potranno, pertanto, essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.
  - Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente con tipologia non residenziale è ammessa la realizzazione di alloggi monostanza, anche di dimensioni superiori a mq. 40, con affaccio su un solo fronte, purché siano garantiti i requisiti dei rapporti tra superficie utile e superficie finestrata di cui al presente regolamento.
  - Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico, così come classificati dagli strumenti urbanistici comunali, l'adeguamento delle superfici areoilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con il mantenimento delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.
4. Aspetti qualitativi
  - Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno corredata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Tale stanza dovrà essere collocata su orizzontamenti che abbiano caratteristiche di principalità.
  - Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno, anche a muro, di superficie non inferiore a mq. 1,00 e profondità non inferiore a cm. 40.
5. Superficie accessoria
  - Qualora gli alloggi siano collegati direttamente con ambienti ricavati su orizzontamenti che abbiano caratteristiche di accessorietà, la superficie accessoria non potrà essere superiore a quella dell'alloggio stesso.

6. La trasformazione dei locali posti al piano terreno degli edifici, nel caso in cui questi abbiano accesso diretto da strade carrabili pubbliche o di uso pubblico, è consentita esclusivamente ove sia possibile dimostrare il conseguimento di oggettivi requisiti di funzionalità, salubrità e sicurezza.
7. Fatte salve diverse previsioni degli atti di governo del territorio e le specifiche norme dell'edilizia residenziale pubblica, negli edifici condominiali di nuova costruzione, composti da oltre 8 unità immobiliari, anche se derivanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, devono essere obbligatoriamente previsti spazi di uso comune quali: sale di riunione, stenditoi, ricovero biciclette/carrozzine, etc.. Detti spazi non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 144 L.R. 1/05 solo se:
  - hanno una superficie netta compresa tra un minimo di mq. 25 ed un massimo di mq. 40,
  - hanno una S.U.L. non superiore al 5% della S.U.L. complessiva dell'edificio,
  - sono finalizzati ai casi sopra indicati,
  - sono vincolati permanentemente all'uso previsto, mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

#### **Art. 3.3.6 – Caratteristiche dei locali e degli ambienti di lavoro**

1. Il presente articolo recepisce gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i luoghi e gli ambienti di lavoro, approvati con Decreto Dirigenziale Regione Toscana, n. 007225 del 18/12/2002.
2. Sono oggetto dei seguenti indirizzi tecnici tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito e/o la movimentazione di merci e sostanze. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica progettuale. E' fatto salvo quanto prescritto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89). Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme di igiene.
3. Gli indirizzi tecnici riportati nel presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di nuove attività. Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di nuove attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici in difformità ai presenti indirizzi, possono essere ammessi, su parere dell'ASL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.
4. Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici si definisce:
  - Altezza media = altezza libera interna dei piani tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassette o comunque che presentano sporgenze di travi, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.
  - Altezza minima = in riferimento ai locali con copertura inclinata o variabile, è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto nel punto più basso di quest'ultimo.
  - Superficie utile = superficie del locale al netto delle murature.
  - Superficie illuminante = superficie trasparente totale delle aperture attestata su spazi esterni. Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernai, sheed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nel corso dei presenti indirizzi tecnici. La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore; con coefficienti più bassi occorre adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.
  - Superficie apribile = superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni. Per il computo delle superfici delle porte e portoni devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nei presenti indirizzi tecnici.
5. Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici, i locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:
  - Locali di categoria 1 - Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria. Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).
  - Locali di categoria 2 - Uffici di tipo amministrativo e direzionale - Studi professionali - Sale lettura, sale riunioni - Ambulatorio aziendale/camera di medicazione. - Refettorio - Locali di riposo
  - Locali di categoria 3 - Spogliatoi - Servizi igienici - WC - Docce - Disimpegni - Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile).
6. Caratteristiche dei locali di categoria 1.
  - Altezze. Per i locali di categoria 1 l'altezza media deve essere non inferiore a ml. 3 - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m.

Superficie minima dei locali. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere mq. 9.

Illuminazione naturale. I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestare su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- \* 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- \* 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e 1000;
- \* 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- \* il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- \* il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
- \* Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

Requisiti delle finestre. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto dell'art. 33 del D.Lgs. 626/94.

Illuminazione artificiale. L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo. Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

Illuminazione notturna esterna. Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Areazione naturale. Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestare su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- \* 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- \* 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
- \* 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria. Per i piccoli fondi commerciali sino a mq 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

Areazione forzata. L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso alla areazione forzata.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- \* l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339
- \* devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico. Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

7. Caratteristiche dei locali di categoria 2 e 3.

Altezze locali categoria 2. Per i locali di categoria 2 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,70 - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

Altezze locali categoria 3. Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,40 - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,00 m. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

Superficie dei locali di categoria 2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di categoria 2 la superficie utile minima deve essere:

- \* uffici, studi professionali 5 mq per addetto, con una s.u. minima di m 29;
- \* ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq 9;
- \* sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq 1,5 per utilizzatore per turno, con s.u. minima di mq 9.

Superficie dei locali di categoria 3. Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti s.u. minime:

- \* spogliatoi (quando previsti): mq 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m 1,2 e s.u. minima di mq 4;
- \* servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq 2; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq con lato minimo comunque non inferiore a m 0,9. Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq 1,5.

Per i locali di categoria 3, accessori ad ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande, è fatto salvo quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti in materia di igiene, di alimenti e bevande. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno. Illuminazione naturale dei locali di categoria 2. I locali di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestare su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- \* 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- \* 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq 100.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- \* il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- \* il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Illuminazione naturale dei locali di categoria 3. I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale

Requisiti delle finestre. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.

Illuminazione artificiale. Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380). Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti (D.Lgs. 81/2008). Per i locali di categoria 2 e 3, analogamente ai locali di categoria 1, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

Illuminazione notturna esterna. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Aerazione dei locali di categoria 2. Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

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

\* 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq 100.

Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), potrà essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339. Devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria e questa deve essere convenientemente riscaldata e umidificata.

Aerazione dei locali di categoria 3. Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici - wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

#### 8. Locali con caratteristiche particolari.

Cucine e Mense con preparazione cibi. Qualsiasi luogo di preparazione e/o manipolazione di sostanze alimentari è soggetto ad autorizzazione sanitaria. Tali locali pertanto devono rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica e dalle norme e regolamenti in materia di alimenti e bevande.

Refettori aziendali. Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, si fa riferimento alla specifica normativa di settore. I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno m. 2. Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo deve essere dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia. Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

Ambulatori e sala medicazione aziendale. Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno m. 2. L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra Ai fini dell'applicazione dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 detti locali vengono cos' classificati:

\* sotterraneo - quando il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura del locale risulta sotto o al pari del piano di campagna;

\* semisotterraneo - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è compresa tra m 1,20 e l'altezza del locale;

\* equiparabile a locale fuori terra - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a m 1,2 oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno cinque metri misurati perpendicolarmente alla parete stessa.

Si definisce piano di campagna la superficie riconducibile o associata all'orizzontale che rappresenta il terreno ad una quota determinata. In caso di terreni in pendenza, il piano di campagna viene riferito alla superficie corrispondente alla quota media aritmetica degli interramenti su ogni parte del locale.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei. Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

#### Parametri igienico dimensionali dei locali

a) Per i locali sotterranei o semisotterranei può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

a.1) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;

a.2) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:

a.3).1. un piano sottostante cantinato;

a.3).2. un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;

a.3).3. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

a.3) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:

a.4).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;

- a.4).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.4) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- a.5) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.
- b) Nei locali equiparabili a quelli fuori terra può essere svolta qualunque attività lavorativa se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:
  - b.1) altezza, illuminazione ed areazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali di lavoro fuori terra di pari categoria;
  - b.2) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
    - b.2).1 piano sottostante cantinato;
    - b.2).2. vespaio ventilato di altezza inferiore a 50 cm., o mediante idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
  - b.3) porzione dei muri perimetrali contro terra resa libera dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
    - b.3).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
    - b.3).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
  - b.4) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
  - b.5) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

**Soppalchi** I soppalchi, cioè i piani di calpestio a quota intermedia in un locale avente le caratteristiche previste (illuminazione, areazione ecc.), sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;
- c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,7;
- e) altezza minima pari ad almeno m 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico. Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni.

I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite.

**Locali di ricovero** Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano di sostarvi senza il rischio di contaminazione.

Analoghi locali di ricovero è opportuno che vengano previsti negli ambienti di lavoro ove sono manipolati altri prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni.

**Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie (studi medici ecc.).** Le strutture sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

- 1) sala d'attesa - superficie minima mq 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2.
  - 2) sala visite - superficie minima mq 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2, con pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate con colori chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.
  - 3) servizio igienico per il pubblico - nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico. I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
9. Altre caratteristiche dei locali di lavoro.

**Porte, vie e uscite di emergenza.** Le porte dei locali di lavoro, le vie e le uscite di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

**Scale e parapetti.** I parapetti e le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro. La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo. Fermo restando quanto sopra, sono ammesse le scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale. Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata superiore a cm 30 nella linea di passo.

**Dotazione dei servizi igienico assistenziali.** Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:

\* wc, preferibilmente distinti per sesso;

\* lavandini

Nei casi in cui risultano necessari, sulla base della normativa vigente, devono essere presenti:

\* docce, distinte per sesso;

\* spogliatoi, distinti per sesso;

\* ambulatorio / camera di medicazione;

\* refettorio;

\* locale di riposo.

E' opportuno che il numero dei servizi igienico assistenziali rispetti le seguenti indicazioni:

\* wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;

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

\* docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

Il numero di docce dovrà essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano.

### **Art. 3.3.7 – Disposizioni in materia di barriere architettoniche**

1. La specifica normativa nazionale e regionale relativa alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili. Si intendono pertanto recepite, con il presente regolamento tutte le norme di settore, e soprattutto il D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009.
2. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da effettuare in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ed alle distanze previste dagli atti di governo del territorio, sono ammessi anche se consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
3. Le opere di cui al comma 2 sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:
  - a. l'edificio interessato necessiti di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
  - b. uno o più soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato.
4. La sussistenza dei presupposti di cui al comma 3 deve essere dimostrata mediante:
  - a. elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;
  - b. la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.
5. Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuovi organismi o unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.
6. Gli interventi diversi da quelli diretti al superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche, finalizzati all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili mediante addizioni volumetriche in deroga agli indici di fabbricabilità, sono disciplinati dagli atti di governo del territorio.
7. Ai fini dell'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
  - a. nei casi in cui sia prescritto il requisito della "accessibilità", di norma non è consentita l'installazione del campanello di chiamata tranne il caso in cui le modifiche da apportare alle aperture, accessi o percorrenze risultino incompatibili con i vincoli imposti dalla Seconda Parte del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero da specifiche norme di tutela contenute negli atti di governo del territorio;
  - b. qualsiasi intervento necessario alle esigenze dei disabili deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza.
8. Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa e/o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del presente R.E., sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:
  - a. dotazione di un servizio igienico per il personale;
  - b. dotazione di un servizio igienico per il pubblico idoneo per portatori di handicap.
9. Di seguito si riportano le norme del D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009, recepite dal presente Regolamento, al fine di una corretta progettazione degli edifici e degli spazi esterni.

#### ***Aree e percorsi pedonali.***

1. Le barriere architettoniche dovute a sottopassi o sovrappassi sono eliminate, in presenza di facili percorsi pedonali alternativi.
2. È realizzato almeno un percorso preferibilmente in piano e con caratteristiche idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie sia negli spazi pubblici, sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia nelle relative aree di pertinenza, compresi parcheggi e servizi posti all'esterno, ove previsti, in modo tale da assicurare ai medesimi soggetti l'utilizzabilità di tutti gli spazi.
3. Compatibilmente con le esigenze della circolazione veicolare, i percorsi pedonali hanno una larghezza minima di 1,50 metri al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche quali cassonetti, pali della pubblica illuminazione e cartelli stradali mobili.

4. Fermo restando quanto previsto al punto 3, in presenza di passaggi obbligati ovvero per restrizioni dovute a lavori in corso, è consentito ridurre, per brevi tratti, la larghezza dei percorsi pedonali fino alla misura minima di 90 centimetri. È comunque garantito, all'inizio e alla conclusione di ogni percorso, un apposito spazio di manovra tale da consentire la rotazione completa di una sedia a ruote, pari a 360 gradi.
5. Nel caso di percorsi pedonali non affiancati ai piani carrabili o dove il minimo calibro della strada previsto non possa essere ottenuto, è consentita una larghezza minima di 90 centimetri; in tal caso, per permettere l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, sono realizzati allargamenti del percorso almeno ogni 10 metri di sviluppo lineare.
6. Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo avviene in piano. Quando è indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 metri su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, si trova in piano ed è priva di qualsiasi interruzione.
7. In aderenza ad ogni percorso pedonale adiacente a zone non pavimentate, è realizzato un ciglio sopraelevato di 10 centimetri dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi ed interrotto almeno ogni 10 metri da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.
8. La pendenza trasversale massima ammissibile del percorso è pari all'1 per cento.
9. La pendenza longitudinale non supera il 5 per cento e, quando ciò non è possibile, sono ammesse pendenze superiori, purché realizzate in conformità a quanto previsto nella disciplina delle rampe.
10. Per pendenze del 5 per cento è previsto un ripiano orizzontale di sosta, di profondità di almeno 1,50 metri, ogni 15 metri di lunghezza del percorso; per pendenze superiori, tale lunghezza è proporzionalmente ridotta fino alla misura di 5 metri per una pendenza dell'8 per cento.
11. In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale è inferiore al 22 per cento.
12. Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è pari a 25 centimetri ed è arrotondato o smussato. Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, al fine di consentire il passaggio di una sedia a ruote, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15 per cento per un dislivello massimo di 15 centimetri.
13. Fino ad un'altezza minima di 2,10 metri dal calpestio, non sono ammessi ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento. I cartelli, ogni altro tipo di segnaletica e i pali della pubblica illuminazione sono collocati in modo tale da rispettare le disposizioni di cui al comma 3 e comunque, da garantire un adeguato passaggio.
14. La presenza di piste ciclabili affiancate ai percorsi pedonali è segnalata mediante piccolo dislivello del marciapiede o mediante una striscia di rilievo, percepibili con il bastone dai soggetti non vedenti. Allo stesso fine, anche le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili sono segnalate con le stesse modalità.

#### ***Rampe.***

1. L'altezza massima del dislivello ottenuto mediante rampe inclinate poste in successione è pari a 3,20 metri. Se l'altezza del dislivello è maggiore, il superamento dello stesso è ottenuto con idonei mezzi meccanici.
2. Al fine di consentire il transito di una persona su sedia a ruote, la larghezza minima di una rampa è di 90 centimetri. Se la rampa è utilizzata nei due sensi di marcia, la sua larghezza minima è di 1,50 metri.
3. La pendenza delle rampe non supera l'8 per cento. Nei casi di adeguamento, sono ammesse pendenze superiori rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa; in tal caso, per rampe fino a 50 centimetri la pendenza massima ammessa è del 12 per cento. Nei casi di nuove costruzioni, le pendenze di rampe di collegamento fra piani orizzontali diversi, ammesse in funzione dello sviluppo lineare della rampa, sono le seguenti:
  - a) per rampe fino a 5 metri la pendenza massima ammessa è del 8 per cento;
  - b) oltre i 5 metri la pendenza massima ammessa è del 5 per cento.
4. Quando a lato della rampa si presenta un dislivello superiore a 20 centimetri ed il parapetto che affianca la rampa non è pieno, la rampa medesima è munita di un cordolo alto almeno 10 centimetri all'interno del quale sono previsti punti per permettere il deflusso degli agenti atmosferici.
5. Ogni 10 metri di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa prevede un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 per 1,50 metri, ovvero 1,40 per 1,70 metri in senso trasversale e 1,70 metri in senso longitudinale rispetto al senso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte. Se la rampa ha la pendenza indicata al comma 3, lettera b), il ripiano orizzontale è realizzato ogni 15 metri di lunghezza.

#### ***Pavimentazione delle aree e dei percorsi.***

1. La pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali è in materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, idoneo a consentire la percezione di segnalazioni tattili. È comunque evitato l'utilizzo di ghiaia e acciottolato.



2. Gli elementi costituenti una pavimentazione presentano giunture inferiori a 5 millimetri, stilate con materiali durevoli, e sono piani, con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 millimetri. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione sono raccordate in maniera da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.
3. Nei casi di adeguamento, è consentito l'uso di materiali o rilievi diversi da quelli preesistenti, purchè idoneo a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamenti per i non vedenti.
4. All'interno di giardini o parchi, la pavimentazione realizzata con materiale o forma che costituisce ostacolo al passaggio di persone con impedita o ridotta capacità motoria e sensoriale, è affiancata da altra pavimentazione idonea a tale passaggio.
5. I grigliati inseriti nella pavimentazione sono realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 centimetri di diametro. I grigliati ad elementi paralleli sono comunque posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

### ***Parcheggi.***

1. Nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 metri, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.
2. Detti posti auto sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzature, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi.
3. L'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo è affiancata da una fascia di trasferimento dotata di una larghezza tale da consentire la rotazione di una sedia a ruote e, comunque, non inferiore a 1,50 metri. Lo spazio di rotazione, complanare all'area di parcheggio, è sempre raccordato ai percorsi pedonali. La localizzazione del parcheggio è evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo.
4. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso rispetto a quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso è garantito attraverso un sistema di ascensori o di rampe aventi le caratteristiche previste dal presente regolamento.
5. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, è prevista una lunghezza tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se il posto auto è dotato di lunghezza non inferiore a 6 metri ed in tal caso, la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.
6. I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori.

## **Elementi progettuali delle costruzioni edilizie**

### ***Accessi esterni agli edifici.***

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie, gli spazi, i varchi e le porte esterne di ingresso sono realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Tali accessi presentano una larghezza utile di passaggio di almeno 1,50 metri.
2. In corrispondenza degli accessi alle costruzioni edilizie sono ammessi dislivelli dei percorsi, purché arrotondati o smussati e di altezza non superiore a 2,5 centimetri. Se l'altezza del dislivello è maggiore, le variazioni di livello sono superate mediante rampe.
3. Il piano di eventuali collegamenti verticali è realizzato allo stesso livello dell'accesso.
4. Gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso sono in piano e si estendono per ciascuna zona per una misura non inferiore a 1,50 metri. In tali spazi è garantita, inoltre, un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

### ***Porte, finestre e parapetti.***

1. Per renderle facilmente fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, le porte di accesso, le finestre e le porte-finestre sono dotate di meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili sono realizzate in modo tale da essere utilizzabili esercitando una lieve pressione.
2. Le dimensioni delle porte sono tali da permettere il facile passaggio anche di persone su sedia a ruote e, tenuto conto delle dimensioni medie di una sedia a ruote, la larghezza utile di passaggio della porta di accesso ad ogni unità immobiliare è di almeno 90 centimetri, mentre quella delle altre porte interne è di almeno 80 centimetri. Spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di rottura sono da evitare ovvero da sagomare in modo opportuno.
3. Per permettere un'agevole apertura delle ante da entrambi i lati di utilizzo, sono realizzate porte scorrevoli o con anta a libro. È vietato l'utilizzo di porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato, nonché di quelle del tipo a vetrata, se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate sono rese facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono preferite soluzioni che prevedono una larghezza delle singole ante delle porte non superiore a 1,20 metri e la collocazione degli eventuali vetri ad un'altezza di almeno 40 centimetri dal piano del pavimento. L'anta mobile è realizzata in modo da consentirne l'uso con una pressione non superiore a 8 chilogrammi.

4. Il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari. In corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, ovvero negli interventi di ristrutturazione, sono ammessi dislivelli purché contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote. Gli spazi antistanti e retrostanti sono dimensionati adeguatamente, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.
5. Per favorire una miglior manovrabilità, le maniglie delle porte sono preferibilmente del tipo a leva opportunamente curvate e arrotondate, sono dotate di un'altezza compresa tra 85 e 95 centimetri ed è consigliata la misura di 90 centimetri. Per le finestre, l'altezza delle maniglie o dispositivo di comando è compresa tra 1 metro e 1,30 metri e, ove possibile, è preferita la misura di 1,15 metri.
6. Finestre e parapetti sono realizzati in modo tale da consentire la visuale anche a persona seduta, ferma restando la garanzia dei requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno. In particolare, sono da preferire soluzioni nelle quali la parte opaca del parapetto, se presente, non supera i 60 centimetri di altezza dal calpestio, mentre l'altezza complessiva del parapetto è di almeno 1 metro ed è inattraversabile da una sfera di 10 centimetri di diametro.
7. Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile è opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi interni sono realizzate in modo da consentirne l'uso con una pressione non superiore a 8 chilogrammi.

#### ***Pavimentazione delle parti comuni.***

1. Nelle parti comuni dell'edificio, un'adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni contribuisce alla chiara individuazione dei percorsi e alla distinzione dei vari ambienti.
2. I pavimenti sono antisdrucciolevoli e realizzati con materiali idonei che ne garantiscono anche la perfetta complanarità e continuità.
3. Per non costituire ostacolo al transito di persone con ridotta capacità motoria, il dislivello presente lungo la pavimentazione non supera i 2 centimetri ed è segnalato con variazioni cromatiche; eventuali differenze di livello maggiori sono superate mediante rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote ed opportunamente segnalate, anche con variazioni cromatiche.
4. Gli zerbini sono incassati, le guide solidamente ancorate e lo spigolo di eventuali soglie è arrotondato.
5. In caso di utilizzo di grigliati nei calpestii, questi sono composti da maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote o bastoni di sostegno.

#### ***Locali igienici.***

1. In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle ad uso residenziale abitativo, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche, è predisposto almeno un locale igienico accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.
2. Allo stesso fine, all'interno del locale igienico, sono rispettati i seguenti minimi dimensionali:
  - a) le porte sono ad apertura verso l'esterno o scorrevoli e lo spazio libero interno, tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, garantisce la rotazione di una sedia a ruote e comunque non è inferiore a 1,35 per 1,50 metri;
  - b) lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, rispetta il minimo di 1 metro misurato dall'asse dell'apparecchio sanitario ed in particolare, lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza w.c. può essere realizzato sia a destra che a sinistra per consentire la bilateralità;
  - c) lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca rispetta il minimo di 1,40 metri lungo la vasca con profondità minima di 80 centimetri;
  - d) lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo rispetta il minimo di 80 centimetri misurati dal bordo anteriore del lavabo;
  - e) nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico, in prossimità della tazza w.c. sono installati corrimano orizzontali o verticali, ovvero di entrambe le tipologie, con diametro di 3-4 centimetri, posti ad un'altezza di 80 centimetri dal calpestio e, se fissati a parete, posizionati a 5 centimetri dalla stessa.
3. I servizi igienici sono dotati di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza del gabinetto e della vasca.
4. Nelle strutture ad uso pubblico è attrezzato un servizio igienico accessibile anche ai bambini dotato di un fasciatoio chiudibile, di una pedana o panchetto a disposizione per arrivare all'altezza dei sanitari e di una mensola di appoggio.
5. Con riguardo alle caratteristiche degli apparecchi sanitari, si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) il lavabo presenta il piano superiore posto a 80 centimetri dal calpestio ed è sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
  - b) il w.c. ed il bidet sono preferibilmente di tipo sospeso e presentano le seguenti caratteristiche:
    - 1) l'asse della tazza w.c. e del bidet è posto ad una distanza minima di 40 centimetri dalla parete laterale;

- 2) il bordo anteriore e il piano superiore del w.c. e del bidet sono collocati rispettivamente ad una distanza compresa tra 75 e 80 centimetri dalla parete posteriore e ad un'altezza compresa tra 45 e 50 centimetri dal calpestio;
- 3) se l'asse della tazza w.c. o del bidet è distante più di 40 centimetri dalla parete, per consentire il trasferimento, è previsto un maniglione o un corrimano a 40 centimetri dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- c) l'impianto doccia è a pavimento, dotato di sedile ribaltabile ed erogatore a telefono;
- d) i rubinetti sono preferibilmente dotati di manovra a leva o di cellula fotoelettrica con regolazione dell'acqua calda mediante miscelatori termostatici.

***Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici, cassette per la corrispondenza.***

1. Le caratteristiche ed il posizionamento delle attrezzature di uso comune, quali apparecchi elettrici, quadri generali, valvole e rubinetti di arresto delle varie utenze, regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, campanelli, pulsanti di comando, interruttori, citofoni e videocitofoni, sono tali da permetterne un uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote. Ove possibile, è preferito il posizionamento ad un'altezza di 1,20 metri dal pavimento.
2. Piastre e pulsanti sono posti in modo tale da essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa o assente visibilità e protetti dal danneggiamento per urto.
3. Le prese di corrente sono poste ad un'altezza minima di 45 centimetri.
4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione sono posti in posizione tale da consentire l'immediata percezione visiva ed acustica.
5. Le cassette per la raccolta della corrispondenza, ove previste, sono posizionate in modo tale che l'accessorio più alto si trovi tra i 90 centimetri ed 1,20 metri di altezza.

**Percorsi interni orizzontali e verticali**

***Piattaforme di distribuzione, corridoi, passaggi.***

1. Al fine di facilitare lo spostamento all'interno degli edifici dai percorsi orizzontali a quelli verticali, nel corridoio posto in corrispondenza di un eventuale percorso verticale, è predisposta una piattaforma di distribuzione quale vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo mediante percorsi orizzontali.
2. Piattaforme, corridoi e passaggi sono facilmente identificabili e riconoscibili. Le piattaforme di distribuzione poste all'interno di edifici pubblici o nelle parti di essi destinate all'uso pubblico, sono dotate di una tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili e di cartelli leggibili e identificabili.
3. La rampa della scala in discesa è disposta in modo tale da evitare la possibilità di essere imboccata accidentalmente uscendo dagli ascensori, e a questo scopo è segnalata adeguatamente.
4. Corridoi e passaggi presentano un andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate. I corridoi non presentano variazioni di livello ed in caso contrario le eventuali variazioni di livello sono superate mediante rampe.
5. I corridoi e passaggi hanno una larghezza minima di 1 metro. Per consentire agevoli spazi di manovra e di rotazione di una sedia a ruote o di una barella, il lato minore delle piattaforme di distribuzione e le parti terminali dei corridoi e dei passaggi, hanno una larghezza minima di 1,50 metri. Allargamenti del percorso di tale dimensione sono realizzati comunque ogni 10 metri di sviluppo lineare del corridoio.

***Scale.***

1. Le scale garantiscono un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile, le variazioni del loro andamento sono mediate per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni o di rampe.
2. Per ogni rampa di scale i gradini hanno la stessa alzata e pedata. Ogni rampa è dotata possibilmente dello stesso numero di gradini.
3. I gradini sono caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata è compresa tra 62 e 64 centimetri e la pedata minima è di 30 centimetri. I gradini delle scale sono dotati di una pedata antisdrucchiabile a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo preferibilmente continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75-80 gradi. In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogrado deve essere compreso fra un minimo di 2 centimetri e un massimo di 2,5 centimetri.
4. In ordine alle porte con apertura verso la scala, è predisposto uno spazio antistante di adeguata profondità.
5. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico hanno una larghezza minima di 1,20 metri ed una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala con una inclinazione massima del 15 per cento lungo il suo asse longitudinale, al fine di permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella. Per mantenere una lunghezza delle rampe contenuta, è interposto un ripiano in grado di arrestare l'eventuale caduta di un corpo umano. I non vedenti sono messi in grado di riconoscere facilmente la presenza di rampe di scale mediante un segnale

posto sul pavimento, situato almeno a 30 centimetri dal primo e dall'ultimo scalino, che indica l'inizio e la fine della rampa.

6. In mancanza di illuminazione naturale laterale, la scala è dotata di un'illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.
7. Le scale sono dotate di un parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto, dotato di un'altezza minima di 1 metro e inattraversabile da una sfera di diametro di 10 centimetri.
8. Le scale sono dotate di un corrimano di facile prendibilità, posto ad un'altezza compresa tra 90 centimetri e 1 metro e realizzato con materiale resistente e non tagliente; se le rampe di scale sono di larghezza superiore a 1,80 metri, il corrimano è installato su entrambi i lati. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo è prolungato di 30 centimetri oltre il primo e l'ultimo gradino. In caso di utenza prevalente di bambini, è predisposto un secondo corrimano ad una altezza di 75 centimetri. Il corrimano su parapetto o parete piena è distante da essi almeno 4 centimetri.
9. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico hanno una larghezza minima di 80 centimetri. In tal caso sono comunque rispettati il rapporto tra alzata e pedata indicato al comma 3, con pedata non inferiore a 25 centimetri, nonché l'altezza del parapetto nella misura minima di cui al punto 7.

### ***Rampe.***

1. Ove possibile, l'integrazione dei collegamenti verticali interni è realizzata mediante rampe o ripiani ovvero entrambe le tipologie. Per le rampe ed i ripiani posti all'interno degli edifici è richiesto il rispetto delle regole previste all'articolo 6.
2. La rampa è dotata di corrimano posto ad un'altezza compresa tra 90 centimetri e 1 metro e di cordoli laterali di protezione.

### ***Ascensori.***

1. Per garantire un servizio funzionale per ogni tipo di locale e di utente, il numero e le caratteristiche degli ascensori è proporzionale alla destinazione dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento, di attesa ed al numero delle fermate.
2. Il percorso di collegamento tra l'ingresso principale e quello con l'ascensore è privo di ostacoli e impedimenti, al fine di garantire a chiunque di raggiungere ed utilizzare in autonomia il collegamento verticale meccanico. Gli impianti sono dotati di adeguata protezione dagli agenti atmosferici, se posti all'esterno dell'edificio.
3. Ove possibile, una parete dell'ascensore è realizzata in materiale trasparente.
4. Ogni ascensore è dotato di una cabina di dimensioni minime tali da permetterne l'uso da parte di una persona su sedia a ruote con l'eventuale accompagnatore.
5. Il ripiano di fermata anteriore alla porta della cabina è dotato di una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentire le manovre necessarie all'accesso.
6. Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore ha le seguenti caratteristiche:
  - a. cabina di dimensioni minime di 1,40 metri di profondità e 1,10 metri di larghezza;
  - b. porta con luce netta minima di 80 centimetri, posta sul lato corto;
  - c. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 per 1,50 metri.
7. Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore ha le seguenti caratteristiche:
  - a. cabina di dimensioni minime di 1,30 metri di profondità e 95 centimetri di larghezza;
  - b. porta con luce netta minima di 80 centimetri posta sul lato corto;
  - c. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 per 1,50 metri.
8. In caso di adeguamento di edifici preesistenti, se non è possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, l'ascensore può avere le seguenti caratteristiche:
  - d. cabina di dimensioni minime di 1,20 metri di profondità e 80 centimetri di larghezza;
  - e. porta con luce netta minima di 75 centimetri posta sul lato corto;
  - f. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,40 per 1,40 metri.
9. Le porte di cabina e di piano sono del tipo a scorrimento automatico e di dimensioni tali da permettere l'agevole accesso di persona su sedia a ruote. Nel caso di adeguamento, la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica.
10. I tempi di apertura e di chiusura delle porte assicurano un comodo accesso ad una persona su sedia a ruote. In tutti i casi le porte rimangono aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non è inferiore a 4 secondi. L'arresto ai piani avviene con autolivellamento con tolleranza massima di 2 centimetri. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata avviene con porte chiuse.
11. La bottoniera di comando interna ed esterna è dotata di numerazione in rilievo e scritte con traduzione in Braille. Lateralmente alla bottoniera esterna è posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille. La bottoniera di comando interna è posta su una parete laterale ad almeno 35 centimetri dalla porta della cabina.
12. Ove possibile, all'interno della cabina è installato un sistema di sintesi vocale che, all'arresto dell'ascensore, indichi il numero del piano.

13. All'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, sono posti un videocitofono e una luce d'emergenza con autonomia minima di 3 ore. Le botoniere, il campanello d'allarme ed il videocitofono sono posti ad un'altezza compresa fra 80 centimetri ed 1,20 metri. Ove possibile, all'interno della cabina è predisposta opportuna cartellonistica, con informazioni sul comportamento da tenersi in caso di blocco del sistema di collegamento verticale meccanizzato.
14. Nelle cabine ascensore che servono edifici pubblici o edifici privati con funzioni pubbliche è installato un corrimano posto all'altezza pari a 90 centimetri.
15. Sono comunque fatti salvi i requisiti di sicurezza e le caratteristiche standard richiesti dalle specifiche normative statali e comunitarie.

#### ***Impianti alternativi servoassistiti.***

1. In alternativa ad un ascensore o ad una rampa inclinata, l'integrazione dei collegamenti verticali interni è realizzata mediante apparecchiature, quali servo scala e piattaforma elevatrice, di seguito indicati come "impianti alternativi servo assistiti", atte a consentire il superamento di una contenuta differenza di quota a persone con ridotta o impedita capacità motoria.
2. Il percorso di collegamento tra l'ingresso principale e l'accesso agli impianti alternativi servoassistiti è privo di ostacoli e impedimenti, al fine di garantire a chiunque di raggiungere ed utilizzare in autonomia il collegamento verticale meccanico. Gli impianti sono dotati di adeguata protezione dagli agenti atmosferici, se posti all'esterno dell'edificio.
3. Al fine di garantire un agevole accesso e stazionamento della persona in piedi, seduta o su sedia a ruote, l'agevole manovrabilità dei comandi e la sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'impianto in movimento, tutti gli impianti servoassistiti sono dotati di sistemi anticaduta, anticesoiamento, antisciacciamento, antiurto e di appa rati atti a garantire sicurezze di movimento, meccaniche, elettriche e di comando. Lo stazionamento dell'apparecchiatura può essere realizzata con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.
4. Le piattaforme elevatrici sono predisposte per superare dislivelli non superiori a 4 metri ed hanno una velocità non superiore a 0,1 metri al secondo e rispettano, per quanto compatibili, le prescrizioni tecniche relative ai servoscala.
5. Fermi restando i requisiti di sicurezza e le caratteristiche standard richiesti dalle specifiche normative statali e comunitarie, i servo scala e le piattaforme elevatrici osservano le prescrizioni di cui ai punti 4.1.13 e 8.1.13 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

#### **Locali pubblici e luoghi aperti al pubblico**

##### ***Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione.***

1. Per consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, almeno una zona all'interno di sale e luoghi adibiti a riunioni, spettacoli e ristorazione è agevolmente raggiungibile mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento alternativi alle scale, ed è predisposta all'utilizzo anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.
2. Se le attività svolte nelle sale e luoghi adibiti a riunioni, spettacoli e ristorazione sono soggette alla vigente normativa antincendio, la posizione della zona di cui al comma 1 è tale da consentire, in caso di emergenza, di raggiungere agevolmente una via di esodo accessibile o un luogo sicuro statico così come definito dal decreto ministeriale 30 novembre 1983 (termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzioni incendi).
3. Fatte salve le prescrizioni generali previste per le costruzioni edilizie e quelle stabilite nel capo III, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione rispetta le seguenti prestazioni minime:
  - a) è dotata di posti riservati per persone con ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
  - b) è dotata, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
  - c) è consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.

##### ***Arredi fissi.***

1. All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi fissi è idonea a non costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie. È vietata la scelta di arredi con rifiniture taglienti e con spigoli vivi.

2. All'interno di luoghi aperti al pubblico quali banche, uffici amministrativi e supermercati, i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni del pubblico sono predisposti in modo tale da essere almeno in parte accostabili da una sedia a ruote e da permettere al disabile di espletare tutti i servizi.
3. Nei luoghi aperti al pubblico nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante bancone continuo, almeno in una parte di questo è predisposto un piano di utilizzo al pubblico posto ad un'altezza pari a 90 centimetri dal calpestio; negli altri casi, almeno uno sportello presenta il piano di utilizzo per il pubblico ad altezza pari a 90 centimetri dal calpestio della zona riservata al pubblico. Nei luoghi aperti al pubblico ove il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, lo spazio libero anteriormente ad ogni tavolo è di almeno 1,50 metri, e lateralmente di almeno 1,20 metri, per consentire un agevole passaggio.
4. Nei luoghi aperti al pubblico che richiedono attese, è previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, idoneo a garantire lo svolgimento di un'attesa ordinata.
5. Quando, in funzione di particolari affluenze di pubblico, è necessario prevedere transenne guida-persone, queste sono predisposte di lunghezza pari a quella della coda di persone che viene considerata la media delle grandi affluenze, e di larghezza utile minima di 70 centimetri.
6. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita è interrotta ad una distanza di 1,20 metri dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete. In ogni caso le transenne guida-persone non presentano una lunghezza superiore a 4 metri, sono rigidamente fissate al pavimento e presentano un'altezza al livello del corrimano di 90 centimetri.
7. Nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati e cancelletti a spinta, questi sono dimensionati in modo da garantire il passaggio di una sedia a ruote.
8. Eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, sono temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su sedia a ruote.

#### ***Attrezzature pubbliche.***

1. Al fine di consentire alle persone con ridotta e impedita capacità fisica l'uso agevole delle attrezzature pubbliche, quali telefoni, cassette postali pubbliche, rivendite automatiche e sportelli bancomat, per ogni tipologia d'impianto, almeno uno degli apparecchi presenti nelle relative postazioni è raggiungibile mediante percorso orizzontale, mentre gli accessori necessari per il suo utilizzo sono posti ad un'altezza compresa fra 80 centimetri ed 1,20 metri nonché dotati di numerazioni in rilievo, di scritte con traduzione in Braille e, ove possibile, di appositi dispositivi audiovisivi per consentirne l'uso ad utenti con difficoltà dell'udito e della vista.

#### **Art. 3.3.8 – Scarichi, emissioni**

1. Gli scarichi delle acque nere e grigie devono essere convogliati obbligatoriamente entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico dovrà essere provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede. Le acque grigie saranno sempre convogliate, attraverso colonne separate dalle altre acque, ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirle alla rete orizzontale.
2. Gli scarichi delle acque nere e grigie provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica, devono obbligatoriamente confluire nella stessa in conformità alle disposizioni stabilite dall'A.I.T. e dal soggetto gestore del S.I.I.. In caso di assenza della fognatura o certificata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati idonei impianti di depurazione, così come previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e comunali.
3. Le acque meteoriche devono essere opportunamente canalizzate e convogliate secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via. In caso di assenza di collettore fognario gli scarichi dovranno essere immessi in modo da recare il minor disagio possibile alla circolazione di mezzi e pedoni.
4. I fumi e le emissioni gassose in genere, derivanti dalle attività svolte negli ambienti abitativi e non, devono essere convogliati all'esterno del fabbricato mediante idonee canalizzazioni adottando, ove necessario, sistemi di intercettazione e abbattimento dei residui indesiderati nel rispetto delle vigenti specifiche normative. È vietato convogliare nella medesima canalizzazione emissioni provenienti da bagni e cucine.

#### **Art. 3.3.9 – Requisiti di sicurezza**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispondere ai requisiti contenuti nei commi seguenti.
2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; a partire dalla pubblica via fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati.
3. Le rampe di accesso ai locali interrati non dovranno avere una pendenza superiore al 20%, la larghezza non deve essere inferiore a 3,5 m, e terminare con una piattaforma di profondità pari ad almeno 5 m.

4. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate con le indicazioni di passo carrabile. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare una buona visibilità.
5. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano della lunghezza minima di mt. 3,00.
6. Fra le uscite d'autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza minima di mt. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.
7. I percorsi esterni e i marciapiedi, i porticati e tutti gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti. I parapetti ed i corrimano affacciati su dislivelli superiori a mt. 1,00 devono essere adeguatamente dimensionati in funzione della tipologia di utenza prevista.
8. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di protezione, per cortili, ballatoi, etc., comunque accessibili, che prospettino su zone pavimentate, rampe, parti di edificio, con dislivello maggiore di mt. 0,30.
9. È vietato installare cancelli ed infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi; le disposizioni in materia di sicurezza che prevedono l'apertura verso l'esterno degli infissi potranno essere soddisfatte unicamente mediante arretramento del vano di passaggio. Eccettuate le gronde, tutti gli elementi degli edifici, infissi compresi, non potranno aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico in misura superiore a 12 cm..
10. Salvo disposizioni diverse degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, ovvero comprovati motivi estetici, compositivi e strutturali, nelle unità immobiliari di nuova costituzione l'accesso agli immobili avverrà attraverso un vano di sezione non inferiore a mt. 1,50x2,10, a mt. 2,20x 2,10 per le autorimesse.
11. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.
12. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile ed urgente l'Amministrazione ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

#### **Art. 3.3.10 – Modalità di recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R. 5/2010**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico - sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:
  - a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (*Sua*) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (*esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno*);
  - b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti (*art. 3.3.5, comma 3*). Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
  - c) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
  - d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
  - e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
  - f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
  - g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

3. Al fine di una corretta applicazione della L.R. 5/2010 si riportano di seguito le ulteriori condizioni e caratteristiche tecniche stabilite nella stessa legge regionale per l'attuazione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

*Art. 1*

- *Si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome della copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente prevalentemente inclinate.*

*Art. 2*

- *Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di alla presente legge, quando espressamente previsti agli strumenti urbanistici comunali.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come "Ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera d), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e la loro attuazione potrà avvenire previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. n. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.*
- *Agli interventi di recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui al titolo VIII della L.R. n. 1/2005.*

*Art. 3*

- *Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi esistenti, legittimamente realizzati, o in corso di realizzazione, alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010, ovvero al 27/02/2010.*
- *Altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittivi.*
- *Rapporto aero-illuminante pari o superiore a un sedicesimo.*
- *Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.*
- *Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.*
- *Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.*
- *I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).*
- *I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, così come specificati al comma 2 del presente articolo.*

*Art. 4*

- *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.*

4. Eventuali modifiche alla normativa di cui al comma 3 che precede, prevalgono su quanto riportato nello stesso comma.



### **Capo 3.4 – Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato**

#### **Art. 3.4.1 – Finalità e campo di applicazione**

1. Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio, definisce la disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano costituiti da:
  - a. gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento ai prospetti degli edifici e alle relative aree di pertinenza;
  - b. le alberature, le aiuole, e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
  - c. le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
  - d. le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
  - e. le opere di arredo urbano utili alle fruizioni delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte di veicoli e pedoni.
2. Il rispetto delle norme del presente Capo costituisce uno dei presupposti necessari ai fini dell'attivazione delle destinazioni d'uso previste e consentite dal vigente strumento urbanistico. Pertanto, nei casi in cui si dovessero rendere necessari interventi non consentiti dal presente regolamento, l'immobile non è da ritenersi idoneo allo svolgimento di quella determinata attività.
3. In caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti situazioni esistenti che contrastino con le norme contenute nel presente Capo, è prescritto l'adeguamento per la parte oggetto dell'intervento.
4. Gli interventi disciplinati dalle norme del presente Capo devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
5. Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali i contenuti di cui all'Appendice 2 delle Norme Generali del R.U., prevalgono sul presente Regolamento.

#### **Art. 3.4.2 – Facciate**

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.
2. I prospetti laterali dei fabbricati, e tutte le altre parti destinate a rimanere in vista, devono essere rifinite in armonia con i fronti principali.
3. Ogni intervento sulle facciate degli edifici esistenti dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e nelle finiture originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce e rispettarne la loro composizione. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento, impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
4. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente.
5. Non è consentita la finitura delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio.
6. Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.

In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. È invece prescritto, per tutti gli edifici esistenti, il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

#### **Art. 3.4.3 – Impianti tecnologici**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito

architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione, di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, di canne di ventilazione e da fumo, di tubi di scarico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.  
Nel caso di facciate poste su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, dovranno essere incassati nella muratura a ml. 2,50 da terra.
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
  - a. le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi ed il loro collocamento sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
  - b. le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
  - c. in qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.;
  - d. i canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata a vista.

#### **Art. 3.4.4 – Canne fumarie e prese d'aria**

1. Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi impianti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura.
2. Negli edifici esistenti tali impianti dovranno, preferibilmente, essere alloggiati nelle canne fumarie esistenti o essere realizzati esternamente interessando unicamente i fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico. In ogni caso dovrà essere predisposto un progetto unitario che preveda il raggruppamento di tali impianti e le opportune schermature, al fine di attenuare l'impatto visivo. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio purché convenientemente integrata nelle linee dell'edificio e, ove occorre, mimetizzata con la stessa colorazione della facciata. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
3. Le canne fumarie esterne devono avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura.
4. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura ed avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.
5. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

#### **Art. 3.4.5 – Impianti di condizionamento e pompe di calore**

1. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate

visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso quando il macchinario, o perché completamente interno all'edificio e/o perché appositamente progettato, non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse).

2. L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, nell'ambito di un progetto unitario relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico.

#### **Art. 3.4.6 – Contatori**

1. I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La loro colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo.
2. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

#### **Art. 3.4.7 – Tende**

1. L'installazione di tende in facciata è soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite, per materiali, colori, dimensioni e forma;
  - b. essere retrattili o riavvolgibili;
  - c. l'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
  - d. nel caso di oggetto su suolo pubblico o privato di uso pubblico, le tende non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede misurata nel punto più basso, compreso l'eventuale pendaglio, e dovranno essere arretrate di almeno cm. 50 rispetto al bordo esterno del marciapiedi. In questo caso le tende potranno essere collocate solo in corrispondenza degli sporti delle vetrine/ingressi delle attività produttive, averne la stessa dimensione ed essere collocate non oltre il filo esterno, in aderenza al profilo dell'architettura dello sporto.
2. La denominazione dell'attività è ammessa unicamente sul pendaglio della tenda.

#### **Art. 3.4.8 – Infissi**

1. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero e/o il rifacimento degli infissi esistenti, devono essere utilizzati materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione dell'immobile stesso.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, e purché posizionato tra l'infisso interno e la persiana o avvolgibile esterno;
  - b. installazione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
  - c. la sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata.
3. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:
  - a. l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando l'alluminio anodizzato;
  - b. la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali.
4. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, deve essere posizionato in maniera arretrata rispetto al filo interno del muro e il telaio non deve essere visibile.
5. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico vale quanto previsto dall'art. 5 dell'Appendice 2 alle Norme Generali del R.U.

#### **Art. 3.4.9 – Altri elementi in facciata**

1. È ammessa l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (a titolo esemplificativo: videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sganci, sul portone o sulla facciata. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni

su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

2. L'installazione sul portone d'ingresso è ammessa purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Nei centri storici le apparecchiature in questione devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine dei luoghi (quali a titolo esemplificativo, l'ottone, il bronzo, la pietra locale).
4. Le cassette postali, ove installate all'esterno degli edifici, dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiale.
5. La realizzazione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare quanto disposto dal Capo 6.2 del presente regolamento. Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale. Per la cartellonistica pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina comunale.
6. I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali possono collocarsi solamente negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.
7. Negli interventi sui fabbricati esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari l'accesso alle nuove unità immobiliari poste ai piani superiori è consentito unicamente tramite scale poste all'interno del fabbricato. Non è consentita la realizzazione di scale di accesso esterne.

#### **Art. 3.4.10 – Apposizione di indicatori di pubblico interesse**

1. Tutti gli accessi di edifici, sia per abitazione che per uso industriale o uffici, devono essere dotati di numero civico secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.
2. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici.
3. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati.
4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

#### **Art. 3.4.11 – Tinteggiatura**

1. La tinteggiatura dovrà essere eseguita utilizzando materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale. In attesa della predisposizione del Piano del Colore, che potrà costituire specifico Allegato al presente regolamento, la coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'ufficio comunale competente sulla base di almeno tre campionature di colore. La scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore dovrà tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di opportune valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.
2. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (a titolo esemplificativo: facciate, prospetti interni, fianchi dell'edificio, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie) devono essere opportunamente tinteggiate.
3. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia, dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata.
4. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici).

#### **Art. 3.4.12 – Coperture**

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%. Le falde di copertura devono essere orientate secondo i canoni classici di composizione architettonica e, in caso di copertura a capanna, secondo la dimensione minore in pianta.
2. È consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma, senza aumentare l'altezza dell'edificio.
3. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non

reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

4. È vietato alterare la conformazione delle coperture degli immobili classificati di interesse storico. Sono perciò vietati interventi di:
  - a. realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
  - b. variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

#### **Art. 3.4.13 – Abbaini e lucernari**

1. Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili o sia possibile renderli abitabili;
  - b. nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di lucernari pari al 5% della copertura;
  - c. non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio. In questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
  - d. sono da escludersi superfici riflettenti;
  - e. la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,50 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50;
  - f. è consentito un solo abbaino per unità immobiliare. In caso di edifici con più unità immobiliari dovrà essere concordata una soluzione progettuale unitaria. Non sono in ogni caso ammesse persiane;
  - g. siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda.
2. Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.
3. Negli edifici storici gli abbaini debbono rispettare quanto riportato all'art. 6 dell'Appendice 2 alle Norme Generali del R.U..

#### **Art. 3.4.14 – Installazione di antenne e parabole trasmettenti**

1. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito.
2. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o la parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico.
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico.
5. Tutti gli immobili composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati.
6. Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia estese all'intera copertura, è prescritta la conformazione di antenne e parabole alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compreso l'obbligo per i condomini di procedere alla loro centralizzazione.
7. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

#### **Art. 3.4.15 – Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili**

1. Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.
2. E' fatto altresì obbligo di installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, oggetti di gronda).

3. In presenza di particolari situazioni di degrado igienico è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, l'installazione dei dispositivi di cui al presente articolo.

#### **Art. 3.4.16 – Sistemazione esterna**

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta ed esteso alle aree scoperte di pertinenza degli edifici, che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni.
2. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto di sistemazione unitario che tenga conto dei manufatti accessori esistenti e delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono, di norma, essere preservate.
3. È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sul fondo quali a titolo esemplificativo aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole.
4. Tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a 1,50 ml.

#### **Art. 3.4.17 – Aree scoperte di edifici di interesse storico**

1. Per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione delle originali sistemazioni dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali, in conformità a quanto previsto dall'art. 12 dell'Appendice 2 alle Norme Generali del R.U..

#### **Art. 3.4.18 – Aree scoperte nei centri storici**

1. La sistemazione esterna si intende volta al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie ineditata che ad esso direttamente compete.
2. Ogni intervento di sistemazione esterna delle pertinenze dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a. dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b. dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  - c. dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie.
3. Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2.

#### **Art. 3.4.19 – Superficie permeabile**

1. La superficie permeabile non deve essere inferiore al 25% del lotto o comunque a quella preesistente se inferiore.
2. Le pavimentazioni in autobloccante, o analoga tecnologia, sono considerate permeabili per la quota del 50%.
3. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dagli atti di governo del territorio o dal presente regolamento, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche da considerare permeabili per la quota del 50%, fatte salve specifiche certificazione dei materiali utilizzati.
4. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree di sosta e alberature ad alto fusto distribuite nell'area nel numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

#### **Art. 3.4.20 – Manufatti a corredo degli spazi esterni**

1. I manufatti a corredo degli spazi esterni sono: box in legno, piccole serre, barbecue e piccoli forni, gazebi, pergolati, vasche e piscine.
2. Detti manufatti, ad esclusione delle vasche che non sono computate, non possono occupare una superficie maggiore del 40% di quella del resede e comunque fino ad un massimo di 50 mq.

3. I manufatti ed accessori di cui al presente articolo, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non costituiscono superficie coperta e volume e la loro installazione o realizzazione è consentita fatto salvo quanto diversamente stabilito dal regolamento urbanistico.
4. Box in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio l'ingombro esterno massimo non potrà superare mq. 10,00.
5. Piccole serre: strutture realizzate in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 15, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq.
6. Barbecue o piccoli forni: manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo.
7. Gazebo: manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con copertura in tela o canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente: altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore a 15 mq. e distanza non inferiore a ml. 1,50 da qualsiasi costruzione. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
8. Pergolato: struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali tende ombreggianti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.
9. Vasche: qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La sua dimensione dovrà essere commisurata all'effettive necessità. In ogni caso, nel caso di vasche ornamentali, la dimensione non potrà essere superiore a mq. 10,00.
10. Piscine a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La sua realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a. i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
  - b. gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
  - c. tali strutture siano realizzate completamente interrate e scoperte. Nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
  - d. l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere della competente ASL;
  - e. la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml. 1,50;La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
11. Strutture a corredo di attività produttive: negli spazi esterni di proprietà privata, pertinenziali di pubblici esercizi, di attività artigianali alimentari e/o di attività commerciali a prevalente commercio alimentare, possono essere allestiti attrezzature per la sosta degli utenti in base alle norme vigenti per le singole zone, così come definite dal R.U. vigente. Nel caso in cui tali norme non facciano riferimenti specifici, si deve far riferimento alle caratteristiche degli elementi di arredo previste per i dehors su spazi pubblici, così come definiti dallo specifico Regolamento. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale, la loro collocazione è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 2.2.3.4 del presente regolamento ed al rispetto delle condizioni stabilite dagli artt. 2.2.3.5 e 2.2.3.6.

### **Art. 3.4.21 – Alberature**

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico e/o ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche.
2. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati in conformità al Regolamento del verde vigente.
3. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali.
4. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie.

### **Art. 3.4.22 – Recinzioni**

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente, e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.

2. Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:

#### Territorio agricolo:

- a. per gli edifici ad uso abitativo, è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici. Non sono ammesse ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza degli edifici aventi caratteristiche tipologiche di ruralità;
- b. per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
- c. le recinzioni devono essere realizzate con siepi vive impiantate a terra, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei;
- d. la recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento: equini, bovini e ovo caprini; detta recinzione dovrà essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia limitatamente all'area interessata al pascolo e avere una delle seguenti caratteristiche:
  - 1) siepe autoctona;
  - 2) staccionata;
  - 3) nastro elettrificato a bassa tensione per gli equini;
  - 4) filo elettrificato a bassa tensione per bovini;
  - 5) rete sarda per ovicapri;
- e. la recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima ml. 1,50.

#### In tutte le altre zone:

- a. le recinzioni devono essere realizzate con materiali facciavista oppure devono essere intonacate e tinteggiate;
- b. al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
- c. l'altezza massima delle recinzioni non può essere superiore a ml 2,00. I cancelli non possono superare l'altezza della recinzione. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di giustificate esigenze architettoniche di continuità con le recinzioni limitrofe;
- d. nelle zone produttive, per soli motivi di sicurezza, l'altezza delle recinzioni può avere un'altezza massima di ml. 2,50, in questo caso deve essere interamente realizzata con elementi metallici, che ne garantiscano la trasparenza;
- e. nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali;
- f. in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire sola con interventi conservativi;
- g. al fine di mitigare l'impatto acustico, rilevato all'interno del centro abitato e derivante da attività produttive già insediate alla data di approvazione del R.U., è possibile prevedere l'installazione di pannelli fonoassorbenti a recinzione dei lotti. Per l'installazione di queste particolari recinzioni dovrà essere



acquisito un parere preventivo della Commissione Edilizia, che si dovrà esprimere congiuntamente al Servizio Ambiente ed alla Commissione del Paesaggio, nel caso di presenza di vincolo ambientale. La documentazione da presentare dovrà evidenziare le problematiche di inquinamento acustico che arrecano disturbo agli abitanti della zona, le caratteristiche e le dimensioni dei pannelli risultanti dal progetto acustico dell'opera.

3. Sopra i cancelli d'ingresso pedonali, possono essere realizzate pensiline, ai lati strutture di raccordo con le recinzioni per gli alloggiamenti dei campanelli, contatori, cassette postali, etc. purché realizzate in coerenza con la tipologia della recinzione stessa e del manufatto principale.

#### **Art. 3.4.23 – Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata**

1. I piani attuativi devono prevedere spazi, convenientemente delimitati, idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Devono prevedere, altresì, una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale.
4. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale e con l'ente gestore del servizio.
5. Le attrezzature per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### **Art. 3.4.24 – Obblighi di manutenzione**

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro degli edifici di cui al presente Capo.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parte degli stessi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da compromettere l'estetica e la sicurezza pubblica e/o privata. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione e fatte salve le sanzioni amministrative accessorie l'Amministrazione comunale, nei casi di particolare interesse pubblico, esegue d'ufficio i lavori, con spese a carico della proprietà, e/o applica le sanzioni previste.



### **Capo 3.5 – Abaco dei manufatti in collina**

#### **Art. 3.5.1 – Finalità e campo di applicazione**

1. Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio, individua le specifiche da rispettare per la realizzazione e/o le modifiche dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali del territorio aperto.
2. Le specifiche sono raccolte nell'Appendice A – Manufatti tipici e strutture pertinenziali del territorio aperto del presente regolamento, che definisce l'Abaco dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali relativi a:
  - a. muri di cinta, di sostegno, a gradoni,
  - b. parapetti,
  - c. pavimentazioni,
  - d. bordi e cordoli,
  - e. gradini,
  - f. recinzioni,
  - g. cancelli,
  - h. pergole,
  - i. tettoie, capanni, garages,
  - j. piscine.
3. In caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria riguardanti situazioni esistenti che contrastino con le norme contenute nel presente Capo, è prescritto l'adeguamento per la parte oggetto dell'intervento.
4. Gli interventi disciplinati dalle norme del presente Capo devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dell'Appendice 2 alle Norme Generali del R.U. per quanto riguarda gli edifici storici.



## **TITOLO 4. DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

### **Capo 4.1 – Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

#### **Art. 4.1.1 – Criteri generali**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti devono essere sostenibili con le risorse ambientali e sono tenuti a considerare:
  - a. la compatibilità ambientale;
  - b. l'eco-efficienza energetica;
  - c. il comfort abitativo;
  - d. la salvaguardia della salute dei cittadini.
2. Tutti gli impianti di un medesimo edificio o resede, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed integrato con i dispositivi già presenti.
3. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria delle superfici.
4. Per questi motivi vengono di seguito trattati i seguenti temi:
  - a) Orientamento e schermatura degli edifici
  - b) Materiali da costruzione
  - c) Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche
  - d) Prestazione dei serramenti
  - e) Isolamento acustico
  - f) Isolamento termico
  - g) Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e contabilizzazione individuale del calore
  - h) Integrazione delle fonti rinnovabili
  - i) Prestazione energetica

#### **Art. 4.1.2 – Progettazione degli interventi**

1. Le norme contenute nel presente articolo sono da ritenersi linee guida per la progettazione e realizzazione di:
  - a. nuove costruzioni;
  - b. ristrutturazioni integrali degli edifici (intesa come rifacimento totale che interessi sia le parti strutturali che la totalità degli impianti, sia l'articolazione, la distribuzione e il numero delle unità immobiliari dell'intero edificio);
  - c. sostituzioni edilizie.
2. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti in base ai quali vengono verificati i livelli di prestazione delle stesse:
  - a. qualità ambientale esterna;
  - b. risparmio di energia;
  - c. consumo di materiali;
  - d. carichi ambientali;
  - e. qualità ambiente interno.
3. La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili.
4. La loro progettazione deve altresì fare riferimento ai fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico. Nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:
  - a. calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
  - b. abbattimento del fabbisogno di cui al punto a., nel periodo invernale, attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
  - c. abbattimento del fabbisogno di cui al punto a. nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione di sistemi di raffrescamento passivo;
  - d. nel caso di nuove costruzioni le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e sulle coperture rivolte a sud sia il minore possibile;
  - e. per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere una disposizione dell'edificio con asse longitudinale disposto lungo la direttrice est-ovest;
  - f. la disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali e dell'orientamento, in riferimento all'illuminazione, al calore ed alla ventilazione;

- g. al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili;
- h. nella progettazione delle aree circostanti gli edifici, dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde.

#### **Art. 4.1.3 – Prestazioni energetiche minime e deroghe urbanistiche**

1. In riferimento all'art. 72 del R.U. vigente sono esclusi dal calcolo della SUL gli spessori delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm., i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili), le serre solari, così come definite all'art. 1.2.1 del presente regolamento.
2. Gli interventi edilizi che prevedono decurtazioni di superfici e volumi per il miglioramento della prestazione dell'edificio dovranno comunque rispettare i contenuti dell'art. 11 commi 1 e 2 del D.Lgs. 115/2008.
3. In applicazione dell'art. 146 c. 2 della LR 1/2005 sono esclusi dai computi urbanistici i maggiori spessori delle murature costituenti pareti divisorie tra unità immobiliari e tra unità immobiliari e corpi scala per la parte eccedente i 20 cm., i maggiori spessori non conteggiati non potranno superare comunque i 20 cm..
4. In applicazione dell'art. 146 c. 2 della LR 1/2005 sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno – estate), le parti degli edifici che individuano gli spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio. Le vetrate dovranno essere dotate di opportune schermature esterne mobili, o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo e non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone.
5. In applicazione dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005 e nelle sole zone produttive, così come individuate nel R.U., sono escluse dai computi urbanistici le tettoie realizzate a supporto di pannelli fotovoltaici, poste in corrispondenza dei parcheggi stanziali e di relazione. Al fine di un loro miglior inserimento, la struttura potrà essere delimitata da carter laterali, destinati ad accogliere le sole insegne delle attività poste nell'edificio principale.
6. Le strutture di cui al punto che precede devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e dovranno altresì rispettare i requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.

#### **Art. 4.1.4 – Orientamento e schermatura degli edifici**

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
  - c) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - d) le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.
2. Le superfici vetrate debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.

#### **Art. 4.1.5 – Involucro**

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di ristrutturazione integrale degli edifici il progetto deve verificare che il valore limite della trasmittanza termica di tutte le chiusure trasparenti rivolte verso l'ambiente esterno, oppure verso gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, sia pari o inferiore ai valori riportati agli articoli del presente capo.
2. Le superfici vetrate esterne presenti nei quadranti con orientamento est, sud e ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti, a titolo esemplificativo:
  - a. aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
  - b. tende esterne ad aggetto;
  - c. frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali.

3. Possono essere utilizzati anche altri sistemi purché ne venga dimostrata l'efficacia, garantita la riduzione del 70% della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo, e consentito il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

#### **Art. 4.1.6 – Materiali da costruzione**

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di ristrutturazione integrale degli edifici è preferibile l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:
  - l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
  - l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
  - l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale);
  - l'utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
  - l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.
2. Nel caso in cui gli interventi prevedano la realizzazione di rilevati o riempimenti è preferibile l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di recupero per almeno il 50% del volume complessivo movimentato.

#### **Art. 4.1.7 – Prestazione dei serramenti**

1. Nei nuovi interventi e negli interventi sugli edifici esistenti, che prevedano la sostituzione dei serramenti, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media ( $U_w$ ), riferita all'intero sistema telaio/vetro, non superiore a  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### **Art. 4.1.8 – Isolamento acustico**

1. Nei nuovi interventi è obbligatorio il rispetto dei requisiti acustici, così come definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, in riferimento ai rumori esterni, ai rumori provenienti da altre unità abitative, ai rumori da calpestio e da impianti.
2. Negli interventi sugli edifici esistenti è obbligatorio l'adeguamento delle sole strutture oggetto d'intervento, alle prescrizioni di cui allo stesso D.C.P.M. 5/12/97 e s.m.i. .

#### **Art. 4.1.9 – Isolamento termico**

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici di tutte le categorie ad eccezione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, che prevedano la sostituzione dei serramenti esterni e/o prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura, o di eventuali solai verso esterno, contro terra o verso locali non riscaldati, è fatto obbligo di realizzare una trasmittanza termica  $U$  del singolo componente oggetto d'intervento non superiore ai seguenti valori:
  - pareti esterne di  $0,29 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
  - strutture opache orizzontali di copertura  $0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
  - strutture opache orizzontali di pavimento  $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
  - chiusure trasparenti (valore medio vetro/telaio)  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .Eventuali sottofinestre e cassonetti per avvolgibile dovranno essere valutati ai fini del calcolo della trasmittanza termica media.
2. I sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici, così come definiti all'art. 1.2.2 del presente regolamento.
3. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi su edifici esistenti che prevedono la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri..
4. Nei nuovi edifici o in caso di rifacimento delle coperture è possibile migliorare le caratteristiche d'isolamento termico, d'inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti delle strutture di copertura degli edifici attraverso la realizzazione di tetti piani coperti a verde e di giardini pensili.

#### **Art. 4.1.10 – Impianti. Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e contabilizzazione individuale del calore**

1. Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale.
2. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia rilevante, l'installazione o il rifacimento degli impianti termici per edifici adibiti a residenza con più di 4 unità abitative o per le rimanenti destinazioni d'uso con più di 400 mq. di superficie lorda utile, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e di contabilizzazione individuale del calore.
3. Negli interventi edilizi diversi rispetto al precedente comma e negli interventi riferiti a singole unità immobiliari, dove è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione, nel caso di alimentazione a gas, o sistemi di efficienza uguale o maggiore.
4. Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.
5. È vietata l'installazione di impianti termici individuali a seguito di dismissione/sostituzione dell'impianto termico centralizzato.
6. E' obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento se presente entro 500 metri di distanza.
7. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione):
  - La Micro-cogenerazione è una tecnologia che prevede la sostituzione della caldaia per riscaldamento (nel residenziale, terziario, negli alberghi, ospedali etc.) con un piccolo cogeneratore a gas metano (motore a scoppio, pila a combustibile oppure microturbina) che, oltre a produrre la stessa quantità di calore, produce elettricità senza aumentare il fabbisogno di combustibile. Abbina ai benefici classici della cogenerazione i vantaggi della vicinanza fra produzione e consumo di energia, eliminando la necessità di predisporre costose reti per il teleriscaldamento, e le perdite nella distribuzione (sia elettriche che termiche). Pertanto, rispetto alla situazione attuale, la microcogenerazione comporta un risparmio di fonte primaria di circa il 44%. Nei casi di sostituzione di caldaie a gasolio, la riduzione nelle emissioni di CO2 raggiunge il 70%;
  - La Trigenerazione prevede l'abbinamento fra un cogeneratore ed un refrigeratore ad assorbimento, consente di realizzare impianti in grado di produrre le tre principali forme di energia richieste nel settore civile, ovvero elettricità, calore e freddo. Questa combinazione trae vantaggio dalla capacità del refrigeratore ad assorbimento di produrre freddo consumando il calore prodotto dal cogeneratore, eliminando in questo modo l'elevato fabbisogno elettrico della climatizzazione estiva convenzionale (a compressore), e realizzando nel contempo un risparmio di fonte primaria ben oltre il 50%.
8. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette.
9. Salvo impedimenti di natura tecnica, adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate da ristrutturazione integrale dell'edificio è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica, anche in caso di produzione autonoma dell'energia elettrica.

#### **Art. 4.1.11 – Utilizzo di Fonti rinnovabili di energia**

1. I progetti inerenti la costruzione di nuovi edifici ed i progetti inerenti le ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.
2. Nei casi di cui al c.1 è fatto obbligo dell'installazione di un impianto fotovoltaico dimensionato secondo quanto previsto dall'Allegato 3 c.3 del D.Lgs. 28 del 03/03/2011, con il coefficiente K pari a 50.
3. Gli obblighi di cui al precedente comma possono essere derogati solo quando si dimostri l'impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte quanto richiesto.
4. In caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento e di raffrescamento. L'impianto



deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria su base annua. Tale limite è ridotto al 20% per tutti gli edifici storici, all'interno e all'esterno delle aree urbane storiche, di cui al R.U. vigente. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato, idonee alla collocazione di pannelli, non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni di cui ai successivi commi.

5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
6. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio o l'inefficacia della SCIA, sempre che non sia dimostrato, con specifica relazione tecnica, l'impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le indicazioni di cui ai precedenti commi.
7. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.
8. In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici deve essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui al presente articolo e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.
9. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio. I pannelli installati su coperture inclinate devono avere la stessa inclinazione della copertura. I serbatoi di accumulo possono essere posizionati anche sulle coperture piane o inclinate, avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica.
10. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavedi di opportuna sezione o vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e i relativi collegamenti elettrici.
11. Nelle aree urbane storiche, negli edifici storici in altre aree e nei complessi storici di cui agli articoli 33 e 34 delle Norme generali del R.U., ad eccezione degli edifici classificati "P" nell'Appendice "2", i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa. Tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari. Non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo, che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti.
12. All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.Lgs. stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.
13. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
14. Nelle aree e nei nuclei edificati del "Territorio aperto" di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 delle Norme generali del RUC vigente e fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal D.Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto; l'installazione sulle coperture inclinate è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
15. Al di fuori degli ambiti e degli edifici di cui ai precedenti commi 11 e 12, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D. Lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le limitazioni imposte dai Vincoli Paesaggistici e dalle norme relative, non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate, e all'installazione di impianti a terra di potenza inferiore a 20 KW se fotovoltaici, o di sviluppo inferiore a 100 mq se termici, ferme

restando esplicite limitazioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 17. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

16. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dagli strumenti urbanistici e dalle norme regionali in materia di paesaggio, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:
  - a. installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura e con una potenza inferiore a 3kWp. In tal caso si applicano le regole previste per gli arredi da giardino;
  - b. le strutture dovranno essere del tipo facilmente rimovibile;
  - c. il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
  - d. dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi con piante autoctone accompagnate da reti di recinzione;
  - e. le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
  - f. la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;
  - g. tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative; esse verranno valutate in sede di istruttoria della pratica. A tale scopo l'intervento dovrà garantire il minimo delle opere per l'accesso e risulteranno preferibili aree con reti viarie già sviluppate.
17. Per la realizzazione di campi fotovoltaici con produzione energetica non legata al fabbisogno dell'avente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro) - e pertanto da intendersi come attività produttive a tutti gli effetti - si fa diretto rinvio alle previsioni (generali e/o di dettaglio) contenute nel vigente strumento urbanistico. Per tali impianti le disposizioni di cui al presente articolo si applicano solo per quanto non in contrasto con tali previsioni.
18. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla L.R. 39/05 e successive modificazioni, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido. In questo caso si raccomanda di verificare che le caratteristiche del terreno o della falda siano tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Si raccomanda inoltre che il sistema di prelievo del calore sia progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata.
19. In tutti gli ambiti ad esclusione delle aree urbane storiche e negli edifici storici, così come classificati dal R.U., è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre m 1,5 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1 metro.
20. In tutti gli ambiti ad esclusione delle aree urbane storiche e negli edifici storici, così come classificati dal R.U., e delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 Kw. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installata sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al precedente comma. Qualora installati a terra non vi sono vincoli sul diametro ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto, non può superare di m 1,5 quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva non potrà superare m 15. La distanza agli eventuali edifici circostanti e dai confini deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema.
21. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 Kw è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.
22. Dal 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia rilevante, è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Tali disposizioni non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

#### **Art. 4.1.12 – Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione rilevante dovranno prevedere una riduzione

dei consumi di acqua potabile.

2. Dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di risparmio, rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante:

Nuovi edifici:

- residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 30%
- sportivi/terziario riduzione del 40%

Edifici esistenti:

- residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 20%
- sportivi/terziario riduzione del 30%

A titolo esemplificativo si dovrà prevedere:

- cassette w.c. a doppio pulsante o "acqua stop";
- contabilizzazione separata (contatori singoli);
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete;
- dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (edifici pubblici).

La misura si ritiene assoluta qualora venga dimostrato, in sede progettuale, che le scelte progettuali di dotazione impiantistica possano permettere le percentuali di riduzione di cui sopra.

3. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi sugli edifici esistenti che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, sono favorite tutte le soluzioni che permettano il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque.
4. È prescritta l'adozione di sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori.
5. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Tale provvedimento si applica anche agli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
6. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli. In fase di progettazione di nuovi edifici deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche posta all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrata, la cui superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In dette cisterne dovranno essere convogliate anche le acque meteoriche delle coperture. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:
- irrigazione aree verdi
  - pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
  - usi tecnologici
  - alimentazione cassette di scarico dei w.c.
7. Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione:
- del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
  - del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
  - del periodo di siccità.
8. La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato, collegato al sistema disperdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
9. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

**Art. 4.1.13 – Prestazione energetica degli edifici e classificazione minima per gli edifici di nuova costruzione (A.P.E.)**

1. Su tutto il territorio comunale, per gli edifici di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, scolastica, terziaria e turistica ricettiva, al fine del rilascio dell'Attestazione di abitabilità/agibilità è obbligatorio il raggiungimento minimo della classe energetica B, stabilita dalle norme vigenti.

**Art. 4.1.14 – Clima acustico o valutazione d'impatto acustico**

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente il progetto deve contenere la Valutazione di clima acustico per i recettori sensibili o la Valutazione d'impatto acustico per le sorgenti di rumore.



## **TITOLO 5. MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA**

### **Capo 5.1 – Disposizioni generali**

#### **Art. 5.1.1 – Oggetto**

1. Il presente Capo è riferito alle normative inerenti le misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le suddette norme si deve far riferimento al Regolamento Regionale approvato con il D.P.G.R. n. 75/R del 18/12/2013 che entrato in vigore in data il 20/12/2013, sostituisce in toto le precedenti normative regionali e comunali.
3. Al fine di agevolare l'applicazione delle suddette normative, al successivo capo si riporta il nuovo Regolamento Regionale.
4. In caso di aggiornamento delle disposizioni regionali, queste ultime prevalgono automaticamente sulle disposizioni di seguito riportate.

## Capo 5.2 – Regolamento Regionale

**D.P.G.R. 18-12-2013 n. 75/R**

**Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R. n. 62/R del 2005.**

### **Epigrafe**

#### **Premessa**

CAPO I

Disposizioni generali

**Art. 1** *Oggetto.*

**Art. 2** *Ambito di applicazione.*

**Art. 3** *Definizioni.*

CAPO II

Istruzioni tecniche

Sezione I

Adempimenti ed elaborato tecnico della copertura

**Art. 4** *Adempimenti.*

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

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

Sezione II

Misure preventive e protettive

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

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

**Art. 9** *Accessi alla copertura.*

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

**Art. 11** *Cause ostative e rinvio alla L.R. 1/2005.*

CAPO III

Norme finali e transitorie

**Art. 12** *Abrogazione del D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R.*

LA GIUNTA REGIONALE ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA Emana il seguente regolamento:

#### **PREAMBOLO**

Visto l'*articolo 117, comma 6, della Costituzione*;

Visto l'*articolo 42, comma 2, dello Statuto*;

Vista la *legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1* (Norme per il governo del territorio), e, in particolare, l'articolo 82, comma 15;

Visto il parere del Comitato tecnico di direzione, espresso nella seduta del 18 luglio 2013;

Visti i pareri delle competenti strutture di cui all'articolo 17, comma 4, del regolamento interno della Giunta regionale 18 marzo 2013, n. 3;

Vista la preliminare Delib.G.R. n. 740 del 9 settembre 2013 di adozione dello schema di regolamento;

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali espresso nella seduta del 9 ottobre 2013;

Visto il parere favorevole con raccomandazione della Quarta e della Sesta commissione consiliare, espresso nella seduta congiunta del 10 ottobre 2013;

Visti gli ulteriori pareri delle competenti strutture di cui all'articolo 17, comma 4, del regolamento interno della Giunta regionale 18 marzo 2013, n. 3;

Vista la Delib.G.R. 9 dicembre 2013, n. 1062;

Considerato quanto segue:

1. Si rende necessario un aggiornamento dell'articolato a seguito di alcune importanti novità normative intervenute negli ultimi anni a livello statale, con particolare riferimento al *decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163* (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle *direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*) e al *decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81* (Attuazione dell'*articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123*, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
2. L'ambito di applicazione del regolamento necessita di una definizione più chiara, con particolare riferimento sia agli interventi effettuabili sia alle soluzioni progettuali ammissibili.
3. Occorre una ridefinizione dei compiti che i vari soggetti sono tenuti a svolgere per quanto riguarda la predisposizione dell'elaborato tecnico della copertura.

4. È opportuno procedere all'abrogazione espressa del decreto del Presidente della giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62 (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), allo scopo di evitare dubbi interpretativi in ordine alla perdurante vigenza di disposizioni del regolamento.

5. Di non accogliere la raccomandazione contenuta nel citato parere della Quarta e della Sesta commissione consiliare, poiché con la disposizione di cui all'articolo 2 comma 4 si intende prevedere come facoltativa l'adozione di presidi fissi per alcune tipologie di fabbricati (ad esempio fabbricati per ricovero attrezzi). Con tale disposizione, fermo restando l'obbligo di valutare il rischio di caduta dall'alto, si prevede la possibilità di adottare misure alternative a quelle fisse, che dovranno comunque essere indicate nell'elaborato tecnico della copertura.

Si approva il presente regolamento

## **CAPO I**

### **Disposizioni generali**

#### **Art. 1** *Oggetto.*

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), definisce le istruzioni tecniche per i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di nuove costruzioni e di edifici esistenti, prevedendo l'applicazione di idonee misure preventive e protettive atte a consentire, nei successivi interventi, impiantistici o di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

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

1. Il presente regolamento si applica nella progettazione e realizzazione di qualsiasi intervento edilizio ed impiantistico che interessi coperture di nuove costruzioni o di edifici esistenti ai sensi dell'articolo 1.

2. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 rientranti nel campo di applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), qualora riguardino le coperture di edifici pubblici. In tali casi la verifica circa l'applicazione delle disposizioni di cui al presente regolamento è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 163/2006.

3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 80, comma 2, lettera b) della L.R. 1/2005;

c) le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;

d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'articolo 3, comma 1, lettera d).

4. Le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri, non necessitano di misure preventive e protettive fisse o permanenti. In tali casi dovrà comunque essere redatto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5 indicante le misure sostitutive a quelle fisse o permanenti, da adottarsi per le successive manutenzioni della copertura.

L'eventuale successiva installazione di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia comporta l'adozione di misure preventive e protettive fisse o permanenti.

5. In relazione ai lavori da effettuare le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono essere adottate ed utilizzate nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 15, 111 e 115 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

6. Le opere e i manufatti costituenti componenti essenziali del sistema anticaduta, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile o l'altezza massima delle costruzioni.

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

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

a) per copertura, la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno. La copertura assume diverse denominazioni

in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica, ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale;

- b) per copertura calpestabile, la porzione di copertura, accessibile in caso di manutenzione, calcolata per carichi di esercizio minimi in grado di sostenere sia il peso delle persone che degli eventuali materiali depositati, conformi a quelli indicati nel *decreto 14 gennaio 2008* del Ministero delle Infrastrutture (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni- tabella 3.1.II, categoria H);
- c) per superficie vetrata antisfondamento, quella realizzata in vetro stratificato classificato come vetro anticaduta nel vuoto secondo la UNI EN 12600 rispondente alla classe minima 1 (B)1;
- d) per interventi impiantistici, l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento e la straordinaria manutenzione di:
  - 1. impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, compresi impianti da fonti di energia rinnovabili (FER);
  - 2. impianti di protezione contro le scariche atmosferiche;
  - 3. impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento, refrigerazione di qualsiasi natura o specie, compresi impianti da fonti di energia rinnovabili (FER), comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense.
- e) 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;
- f) 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;
- g) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza sulla porzione di copertura oggetto dell'intervento, atta a garantire la raggiungibilità di tutte le sue componenti a fini manutentivi;
- h) per copertura raggiungibile per le opere di manutenzione in sicurezza, la porzione di copertura dotata di misure preventive e protettive fisse o permanenti sulla quale è possibile effettuare gli interventi impiantistici e le manutenzioni senza pericolo di caduta per la persona che vi debba operare. Il requisito di raggiungibilità è conseguito laddove l'operatore sia in grado, indipendentemente dalla possibilità di calpestare l'intera superficie di copertura, di accedere manualmente a tutte le sue componenti per effettuare le opere impiantistiche o manutentive;
- i) per elaborato tecnico della copertura, il documento tecnico, con i contenuti di cui all'*articolo 5*, contenente l'individuazione dei rischi, delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e di quelle ausiliarie, al fine di garantire l'esecuzione in sicurezza dei prevedibili interventi successivi sulla copertura;
- j) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo, un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta e un punto di ancoraggio, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- k) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo, nonché ogni complemento o accessorio, 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;
- l) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363;
- m) per punto di ancoraggio, il punto di un sistema di ancoraggio destinato all'attacco dei dispositivi di protezione anticaduta;
- n) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, progettati per essere utilizzati in combinazione con un sistema di protezione individuale anticaduta;
- o) per linea di ancoraggio, la linea flessibile o rigida tra ancoraggi di estremità, alla quale può essere applicato il dispositivo di protezione individuale mediante un connettore o un punto di ancoraggio scorrevole;
- p) 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;
- q) per scalino posapiède, i piani di camminamento, le passerelle, gli elementi che consentono di stare in piedi o camminare con uno o più supporti fissati permanentemente mediante sistemi di fissaggio combinati alla struttura portante di un tetto a falde, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 516;
- r) per reti di sicurezza anticaduta, le reti certificate ed installate secondo le norme UNI EN 1263-1 e UNI EN 1263-2;
- s) per elemento fisso, un elemento inamovibile stabilmente ancorato all'edificio, che non può essere rimosso se non intervenendo con una demolizione parziale o totale della struttura a cui viene fissato;
- t) per elemento permanente, un elemento costituente dotazione stabile dell'edificio che può essere rimosso e posizionato al momento della sua effettiva utilizzazione quale una scala, un parapetto, un dispositivo di ancoraggio o altro dispositivo di protezione collettiva non fisso;



- u) per progettista, il tecnico abilitato incaricato della progettazione dell'intervento edilizio soggetto a SCIA o a permesso di costruire; per gli interventi costituenti attività edilizia libera e per gli interventi impiantistici di cui alla lettera d), il tecnico abilitato alla progettazione incaricato degli adempimenti di cui al presente regolamento.

**CAPO II**  
**Istruzioni tecniche**  
**Sezione I**

**Adempimenti ed elaborato tecnico della copertura**

**Art. 4** *Adempimenti.*

1. La conformità dell'elaborato tecnico della copertura alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II è attestata dal coordinatore della sicurezza o, in sua assenza, dal progettista all'atto di inoltro della seguente documentazione:

- a) istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
- b) segnalazioni certificate di inizio attività edilizia (SCIA), anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
- c) varianti in corso d'opera che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'*articolo 83-bis della L.R. 1/2005*.

2. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria costituenti attività edilizia libera e di interventi impiantistici di cui all'*articolo 3*, comma 1, lettera d), la conformità dell'elaborato tecnico della copertura alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II è attestata al committente dal coordinatore della sicurezza o, in sua assenza, dal progettista. Copia dell'elaborato e dell'attestazione è prodotta all'amministrazione comunale solo su espressa richiesta di quest'ultima nell'ambito delle attività istituzionali di vigilanza e controllo.

3. In caso di istanze di sanatoria proposte ai sensi dell'*articolo 140 della L.R. 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 dell'attestazione di cui all'*articolo 86, comma 3 della L.R. 1/2005*, allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

5. Per gli immobili e le aree soggetti a tutela ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'*articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) sono fatte salve le disposizioni ivi previste.

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

1. L'elaborato tecnico della copertura è redatto in fase di progettazione. A tale adempimento provvede, nei casi di cui all'*articolo 90, comma 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81*, il coordinatore per la progettazione avente gli obblighi di cui all'*articolo 91 del D.Lgs. 81/2008*. Nei casi in cui tale figura non sia prevista, provvede il progettista dell'intervento.

2. L'elaborato tecnico della copertura è aggiornato e completato, ai sensi del comma 4, lettere c), d), e), f), g), ed h) entro la fine dei lavori. A tali adempimenti provvede il coordinatore per l'esecuzione dei lavori avente gli obblighi di cui dell'*articolo 92 del D.Lgs. 81/2008* 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 del D.Lgs. 163/2006* l'elaborato tecnico della copertura fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'*articolo 93, comma 5, del D.Lgs. 163/2006*.

4. L'elaborato tecnico della copertura deve avere i seguenti contenuti:

- a) elaborati grafici in scala adeguata, in cui siano indicati:
  1. l'area di intervento;
  2. l'ubicazione e le caratteristiche dimensionali dei percorsi e degli accessi;
  3. il posizionamento degli elementi protettivi e dei dispositivi anticaduta per il transito e l'esecuzione dei lavori in copertura;
  4. i dispositivi di protezione collettiva e/o individuali previsti;
  5. l'altezza libera di caduta su tutti i lati esposti ad arresto caduta;
  6. i bordi e le aree di lavoro soggetti a trattenuta, ad arresto caduta, a manutenzione operata dal basso;
  7. le aree della copertura non calpestabili;
  8. le aree libere in grado di ospitare le soluzioni provvisorie prescelte;

9. le misure relative al recupero in caso di caduta.
- 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 esplicita le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo fisso o permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
  - c) planimetria di dettaglio della copertura in scala adeguata, nella quale siano evidenziati gli elementi di cui al comma 4, lettera a), specificando per ciascuno dei dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto utilizzati, la norma UNI di riferimento, il tipo di appartenenza, il modello, il fabbricante ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei, nonché la manutenzione periodica prevista;
  - d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato al calcolo strutturale, contenente la verifica del sistema di fissaggio e l'accertamento della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle massime sollecitazioni trasmesse dal dispositivo di ancoraggio in caso di caduta, comprensive del coefficiente di sicurezza desunto dalle relative norme tecniche.
  - e) certificazione del fabbricante dei dispositivi di ancoraggio installati secondo le norme UNI di riferimento. Sono installabili i dispositivi di ancoraggio appositamente progettati per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute in conformità alla UNI EN 363 (es. linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, ancoraggi puntuali, ecc.) che siano realizzati secondo le norme tecniche UNI di riferimento.
  - f) dichiarazione di conformità dell'installatore, riguardante la corretta installazione di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, che deve contenere almeno le seguenti informazioni:
    - 1. installazione secondo le istruzioni fornite dal fabbricante;
    - 2. effettuazione dell'installazione secondo il progetto di cui alle lettere c) e d);
    - 3. fissaggio alla struttura di supporto secondo le modalità indicate dal progettista (es. numero di bulloni, materiali corretti, corretto posizionamento);
    - 4. messa in esercizio secondo le informazioni fornite dal fabbricante;
    - 5. documentazione fotografica dei particolari del fissaggio al supporto di fondo, qualora il fissaggio non risultasse più visibile dopo aver completato l'installazione.
  - g) manuale d'uso di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;
  - h) programma di manutenzione dei dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

5. Con deliberazione della Giunta regionale sono approvate disposizioni di attuazione del comma 4.

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

1. Fermo restando quanto stabilito all'*articolo 4*, i contenuti dell'elaborato tecnico della copertura sono i seguenti:

- a) per le istanze di permesso di costruire e per le SCIA, anche riferite a 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. 1/2005*, comprendenti interventi eseguiti sulle coperture, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'*articolo 5*, comma 4.
- 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.

2. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei relativi lavori, di cui all'*articolo 83-bis della L.R. 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 dell'elaborato tecnico e delle opere eseguite sulle coperture alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal coordinatore alla sicurezza in fase esecutiva oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, dal progettista dell'intervento o dal direttore dei lavori, 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 progettista dell'intervento o dal direttore dei lavori, al proprietario del fabbricato o ad altro soggetto responsabile della gestione e manutenzione dell'immobile.

4. L'elaborato tecnico della copertura è messo a disposizione dei soggetti che accedono alla copertura in occasione di ogni successivo intervento impiantistico o di manutenzione da eseguirsi sulla medesima. A tale adempimento provvede il proprietario dell'immobile, o eventuale altro soggetto responsabile della gestione e della manutenzione del medesimo. Esso è inoltre aggiornato in occasione di successive modifiche al sistema anticaduta, e, in caso di passaggio di proprietà, è consegnato al nuovo proprietario o altro soggetto responsabile della gestione

e manutenzione dell'immobile. Nei casi in cui sia prevista la redazione del fascicolo di cui all'*articolo 91, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 81/2008* l'elaborato tecnico ne costituisce parte integrante. Nel caso di affitto dell'immobile il proprietario è tenuto alla consegna dell'elaborato tecnico della copertura al conduttore dell'immobile.

5. Il proprietario dell'immobile, o eventuale altro soggetto responsabile della sua gestione e manutenzione, è tenuto a garantire nel tempo la perfetta funzionalità del sistema di sicurezza anticaduta, mantenendo aggiornato il registro di controllo dei dispositivi installati presso l'immobile secondo quanto riportato nel manuale di uso e programma di manutenzione di cui all'elaborato tecnico della copertura.

## **Sezione II**

### **Misure preventive e protettive**

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

1. Nei casi di cui all'*articolo 2*, sono progettate e realizzate, nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo, misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi interventi impiantistici o di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza. Tali 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. I percorsi devono essere di tipo fisso o permanente e gli accessi devono essere di tipo fisso.

3. Il transito e l'esecuzione degli interventi impiantistici o di manutenzione sulle coperture devono essere garantiti attraverso elementi protettivi di tipo fisso o permanente.

4. Nei casi di interventi su coperture esistenti, nei quali non sia possibile adottare misure di tipo fisso o permanente a causa di caratteristiche strutturali insufficienti a garantire l'ancoraggio dei sistemi anticaduta, o per contrasto con prescrizioni regolamentari o con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento, nella relazione tecnica di cui all'*articolo 5*, comma 4, lettera b), devono essere specificate le motivazioni per le quali tali misure risultano non realizzabili. Devono altresì essere indicate le idonee misure di tipo provvisorio previste in sostituzione, tali comunque da garantire l'esecuzione degli interventi impiantistici o di manutenzione della copertura in condizioni di sicurezza.

5. Fermo restando l'obbligo di prevenire il rischio di caduta con le modalità di cui al presente regolamento, eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio devono essere comunque raggiungibili, protette ed adeguatamente segnalate.

6. Negli interventi impiantistici comportanti l'installazione sulle coperture calpestabili di pannelli solari devono essere reperiti appositi spazi di dimensioni sufficienti a consentire l'installazione e l'uso di un sistema anticaduta garantendo la manutenzione in sicurezza della copertura e delle sue dotazioni. Tale disposizione non si applica nei casi di adozione di dispositivi di protezione collettiva permanenti.

7. L'obbligo di utilizzo di sistemi anticaduta deve essere evidenziato con idonea cartellonistica nella zona di accesso alla copertura.

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

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni. La loro configurazione deve consentire il passaggio degli operatori, dei loro utensili da lavoro e dei materiali in condizioni di sicurezza.

2. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessaria l'adozione delle seguenti misure:

- a) gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, devono essere chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
- b) ove sia prevedibile un utilizzo del percorso in condizioni di scarsa o assente illuminazione naturale, deve essere garantito un illuminamento conforme alla norma UNI EN 12464-1 e UNI EN 12464-2. I corpi illuminanti devono essere installati in modo da prevenire il rischio d'urto;
- c) deve essere 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;
- d) deve essere garantita un'altezza libera superiore a 1,80 metri rispetto al piano di calpestio. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili, tale altezza può essere ridotta limitatamente ad un unico e breve tratto;
- e) i percorsi orizzontali o inclinati devono essere protetti contro il rischio di caduta nei lati prospicienti il vuoto o esposti verso superfici sfondabili;
- f) i percorsi verticali devono essere realizzati tramite le seguenti strutture:
  - 1) scale per il trasferimento in quota opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
  - 2) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
  - 3) ponteggi;
- g) i percorsi verticali costituiti da scale fisse devono essere predisposti secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) scale fisse a gradini a rampe con sviluppo rettilineo;
- 2) scale retrattili fisse a gradino;
- 3) scale fisse a chiocciola;
- 4) scale fisse a pioli con inclinazione minore o uguale a 75°;
- 5) scale fisse a pioli con inclinazione superiore a 75°.

3. Per particolari e documentate esigenze di natura tecnica, ovvero al fine di garantire il rispetto di eventuali norme di tutela riguardanti l'immobile, è ammesso il ricorso ad apposite scale portatili, costituenti dotazione permanente dell'edificio, solidamente vincolabili alla zona di sbarco e di altezza tale da sporgere a sufficienza oltre il livello di accesso, salvo che altri dispositivi garantiscano una presa sicura all'operatore. In tali casi nell'elaborato tecnico della copertura è indicato il vano dell'edificio nel quale dette scale portatili sono custodite.

4. Nei casi in cui sussistano dimostrati impedimenti alla realizzazione di percorsi fissi o permanenti, ovvero laddove la realizzazione dei medesimi risulti in contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile, devono essere individuati spazi in grado di ospitare le soluzioni provvisorie prescelte.

5. Per il raggiungimento di accessi interni ed esterni comportante il superamento di un dislivello inferiore a 2 metri è ammissibile il ricorso ad idonee soluzioni temporanee.

6. I percorsi verticali con esclusiva funzione di accesso alla copertura devono essere muniti di sbarramento che ne impedisca l'utilizzo ai soggetti non autorizzati.

#### **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. Un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza libera minima di 0,70 metri ed un'altezza libera minima di 1,20 metri. Limitatamente agli interventi da eseguirsi su edifici esistenti, qualora per dimostrati impedimenti di natura tecnica ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile non sia possibile garantire il rispetto delle dimensioni minime prescritte e vi siano altresì dimostrati impedimenti alla realizzazione di un accesso esterno conforme alle disposizioni di cui al presente regolamento, sono ammesse aperture di dimensioni inferiori, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera b) e tali comunque da garantire il passaggio di persone e materiali;
- 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, l'apertura deve avere una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri;
- 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;
- d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite; il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta deve inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso ed incontrollato del soggetto che la apre.

3. Un accesso esterno deve essere inequivocabilmente riconoscibile per il raggiungimento di sistemi di accesso fissi, permanenti o mobili. Nelle coperture piane, esso deve essere adeguatamente protetto da parapetti con cancelletto apribile verso l'interno. Nelle coperture inclinate, esso deve essere dotato di un ancoraggio facilmente raggiungibile al quale l'operatore, prima di accedere alla copertura, possa agganciare il dispositivo di protezione individuale e collegarsi ad un sistema di ancoraggio presente sul tetto.

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

1. Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza durante il transito e la sosta sulla copertura, a partire dal punto di accesso, devono essere previsti elementi fissi di protezione ed elementi che favoriscono l'utilizzo di dispositivi di sicurezza nonché la posa in opera di eventuali ulteriori dispositivi.

2. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per interventi impiantistici o di manutenzione mediante elementi protettivi quali:

- a) parapetti;
- b) linee di ancoraggio;
- c) dispositivi di ancoraggio;
- d) ganci di sicurezza da tetto;
- e) reti di sicurezza anticaduta;
- f) impalcati;
- g) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;

- h) scalini posapiede;
- i) piani di camminamento.

3. Nella scelta degli elementi protettivi di cui al comma 2 deve essere considerata la frequenza degli interventi di manutenzione previsti, privilegiando i sistemi collettivi di protezione rispetto a quelli individuali.

4. 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 dimensionali, strutturali o morfologiche delle coperture, ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento.

5. Laddove le caratteristiche della copertura lo consentano, in attuazione dei principi generali di tutela di cui all'*art. 15 del D.Lgs. 81/08* e della necessità di eseguire eventuali operazioni di salvataggio, assistenza e recupero in caso di caduta, la scelta dei dispositivi di ancoraggio deve essere rivolta verso quelle tipologie di dispositivi che consentono l'utilizzo contemporaneo da parte di più persone.

**Art. 11** *Cause ostative e rinvio alla L.R. 1/2005.*

1. La mancata presentazione degli elaborati di cui all'*articolo 5*, comma 4, lettere a) e b) costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire e all'efficacia della SCIA ai sensi dell'*articolo 82 comma 14 della L.R. 1/2005*.

### **CAPO III** **Norme finali e transitorie**

**Art. 12** *Abrogazione del D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R.*

1. Il *decreto del Presidente della giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62* (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) è abrogato.

Il presente regolamento è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Toscana.



## **TITOLO 6. ELEMENTI COMPLEMENTARI E DI ARREDO**

### **Capo 6.1 – Disposizioni generali**

#### **Art. 6.1.1 – Ambito di applicazione**

1. Fatto salvo quanto diversamente stabilito da altri regolamenti comunali vigenti, questa parte detta disposizioni per l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:
  - a. segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
  - b. arredare l'eventuale spazio esterno pubblico o privato collegato a dette attività;
  - c. costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
  - d. fornire pubblici servizi ai cittadini.
2. Si distinguono, all'interno del centro abitato, i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del R.E.:
  - a. Aree urbane storiche (come individuate dal Regolamento Urbanistico);
  - b. Aree urbane recenti (come individuate dal Regolamento Urbanistico);
  - c. Aree urbane non consolidate (come individuate dal Regolamento Urbanistico);
  - d. Aree urbane produttive (come individuate dal Regolamento Urbanistico);
  - e. Poli funzionali (come individuate dal Regolamento Urbanistico).





## Capo 6.2 – Indicatori di attività

### Art. 6.2.1 – Norme di carattere generale

1. Si intendono indicatori di attività tutti gli oggetti e i manufatti, realizzati con materiali conformi a quelli previsti dal presente Regolamento, di seguito descritti, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano. Sono compresi nella definizione a titolo esemplificativo: le insegne, i totem, i marchi, le targhe, le vetrine, le tende aggettanti, le bacheche e le sorgenti luminose.
2. Le seguenti norme integrano l'art. 5 e sostituiscono l'art. 23 del *"Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, delle Affissioni e delle Freccie private di indicazione"* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2007.
3. L'installazione anche di uno solo degli elementi sopra elencati deve:
  - a. assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio di cui deve garantire la lettura;
  - b. non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada – e conseguente Regolamento di attuazione – e del Regolamento di Polizia Urbana.
4. Fatte salve diverse specifiche disposizioni riferite a servizi pubblici o di pubblica utilità quali a titolo esemplificativo ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali ai quali le attività si riferiscono. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita e omogenea struttura informativa;
  - b. non è ammesso alcun indicatore di attività ai piani superiori, salvo che sotto forma di vetrofanie;
  - c. fatto salvo quanto diversamente stabilito dal regolamento urbanistico o dai piani attuativi, o in fase di progettazione unitaria di un edificio, nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria, è consentito sulle coperture degli edifici, ad eccezione di quanto riportato al punto 4 dell'art. 6.2.2, su pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici, sulle mazzette dei negozi, sulle saracinesche, sui balconi, pensiline, tettoie e/o murature in pietra viva, sui paramenti in muratura di mattoni a faccia vista di carattere storico e su elementi di facciata aventi funzione decorativa;
  - d. l'installazione di indicatori di attività private sugli edifici deve seguire i criteri di rispetto e di adattamento estetico ai caratteri dell'edificio, in particolare utilizzando obbligatoriamente, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne;
  - e. i progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono la realizzazione di attività non residenziali al piano terra dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività private, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata ed anche in deroga alle norme di cui all'art. 6.2.2 del presente Regolamento. In difetto di tale previsione non potrà essere consentita l'apposizione degli indicatori di attività private, fatta salva la loro apposizione nell'eventuale spazio-vetrina;
  - f. è obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, delle quali è obbligatoria la conservazione.

### Art. 6.2.2 – Insegne

1. L'apposizione di insegne deve rispettare, oltre a quanto previsto dal precedente articolo, le seguenti prescrizioni:
  - a. nel caso di aperture di altezza superiore a ml. 3,00 non è consentita l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura;
  - b. è vietata l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura;
  - c. ove nella stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere, purché conformi al presente regolamento, e/o prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello;
  - d. le insegne "a cassonetto" ed altri tipi di installazioni pubblicitarie sono consentiti soltanto se collocati all'interno della specchiatura degli sporti al piano terreno dei fabbricati. Il cassonetto dovrà occupare interamente la larghezza dello sporto, essere posto in corrispondenza dell'architrave della specchiatura e non potrà avere una sporgenza superiore a cm. 7, rispetto alla superficie esterna della muratura. Le insegne di cui al presente punto non dovranno occultare i sopraluce, se necessari alla verifica del RAI, né provocare disturbo alla percezione visiva degli elementi architettonici emergenti;
  - e. nel caso di dimostrata impossibilità tecnica all'installazione delle insegne di cui al punto d., sarà consentito

il posizionamento di insegne a lettere scatolari, singole e/o dipinte, al piano terreno del fabbricato, poste in corrispondenza del sopraspunto, con una superficie non superiore a 3 mq ed un'altezza non superiore a cm. 50, con una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa. Tale tipo di insegna può comprendere una sola apertura dell'attività;

- f. negli immobili ricompresi nelle aree urbane storiche o recenti, così come definite dal R.U. vigente, è ammessa, in alternativa alle tipologie di cui ai punti d. ed e., l'installazione di pannelli mono facciali, non luminosi, realizzati su supporti non deteriorabili, comunque entro il limite dimensionale di 1,50 mq di superficie. Lo spessore massimo del manufatto in questione non dovrà essere superiore a cm. 4. e lo stesso dovrà essere collocato, al piano terreno del fabbricato nella proiezione, in facciata, del vano di pertinenza dell'esercizio commerciale;
  - g. vetrofanie e/o serigrafie sono ammesse all'interno degli sporti del piano terra o delle finestre dei piani superiori, purché siano trasparenti e non superino il 10% della superficie di ogni parte vetrata;
  - h. non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti le tende parasole;
  - i. è vietato associare all'insegna riferita all'attività, messaggi o marchi pubblicitari generali o specifici dei prodotti commercializzati che esuli dal nome e dal logo della attività;
  - j. non sono consentite insegne in aggetto del tipo "a bandiera", se non quelle costituenti segnalazioni dei seguenti servizi di interesse pubblico generale: Farmacie, Ambulatori, Pronto Soccorso, Pubblica Assistenza, Posti Telefonici, Uffici Postali, Rivendite Generi di Monopolio, Totocalcio e Lotto, Servizi di Pubblica Sicurezza e di Vigilanza, Soccorso Stradale per i veicoli e stazioni di rifornimento carburanti.
2. Negli edifici inseriti nelle Aree urbane storiche e nelle Unità Edilizie Storiche, così come definite dal R.U. vigente, non sono consentite:
- a. luci mobili o intermittenti;
  - b. insegne tridimensionali.
3. Nelle Aree Urbane Recenti e nelle Aree Urbane non Consolidate, così come definite dal R.U. vigente, è ammessa anche l'installazione di insegne collocate su sostegni a terra, poste nelle aree pertinenziali degli edifici e/o sulle recinzioni, comunque entro il limite dimensionale di 3 mq di superficie, se poste nelle aree pertinenziali potranno avere un'altezza massima non superiore a ml. 3,00, se poste sulla recinzione non potranno superare l'altezza della recinzione stessa. Possono essere ammesse insegne collocate sulla facciata soltanto nel caso di edifici interamente occupati da unica azienda produttiva, commerciale o di servizi, e comunque entro il limite dimensionale di 3 mq di superficie.
4. Nelle Aree Produttive e nei Poli funzionali, così come definiti dal R.U. vigente, è ammessa anche l'installazione delle ulteriori tipologie di insegne:
- a. insegne applicate sulle facciate, o sulle recinzioni, di dimensioni fino a 6 mq, purché risultino inserite armoniosamente nel contesto architettonico dell'edificio. Se poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli, potranno raggiungere i mq. 20, saranno suscettibili di un ulteriore aumento di superficie fino al 50%, qualora il prospetto dei fabbricati e il fronte stradale consenta l'inserimento del manufatto senza pregiudizi estetico - ambientali;
  - b. insegne giustapposte a pannellature di mascheramento di volumi tecnici, posti in copertura, solo se arretrate rispetto al filo della facciata sottostante e parallele al suo piano di giacitura, e solo se conseguono una sufficiente coerenza con il disegno dei fronti con cui si relazionano, per forme, materiali dimensioni e criteri compositivi. In tal caso l'installazione dovrà essere preceduta dalla presentazione di un parere preventivo idoneo a verificare la compatibilità morfologica ed architettonica con il complesso immobiliare stesso;
  - c. insegne del tipo "a bandiera" se aggettanti su area pubblica o di uso pubblico, fino ad una superficie massima di mq. 3,00, poste comunque al di fuori della sede stradale, con altezza minima da terra di ml. 2,40;
  - d. sono ammesse le insegne montate su sostegni infissi al suolo negli spazi di pertinenza dei fabbricati, entro i limiti dimensionali di cui alla lettera a.;
  - e. nei complessi immobiliari a destinazione produttiva e/o terziaria è possibile l'installazione di un totem con le caratteristiche di cui all'art. 6.2.4 commi 2 e 4, purché, in presenza di più attività, sia predisposto per contenere le insegne di tutte le attività;
  - f. nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione di interi complessi immobiliari sulla base di progetti unitari o piani urbanistici attuativi, non è esclusa la possibilità di approvare, anche in parziale deroga alle presenti norme, insegne che rivestano carattere innovativo, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche del fabbricato cui si riferiscono e/o dei fabbricati contermini e prospicienti. A tal fine dovrà essere richiesto parere preventivo al Comune, che dovrà acquisire il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.
5. Nelle altre aree, così come definite dal R.U. vigente, per gli edifici a prevalente destinazione commerciale e/o ricettiva è ammessa solo l'installazione di insegne così come definite al punto 1. lettere e. ed f. del presente articolo.

### **Art. 6.2.3 – Marchi**

1. Sono da considerare marchi le insegne di modesta dimensione rispondenti alle seguenti caratteristiche:
  - a. pannelli di spessore massimo di cm. 3 con superficie inferiore a 0,25 mq., con il lato minore non superiore a cm. 40, realizzati con vari materiali quali ferro, rame, bronzo, legno verniciato e non, pietra, plexiglas trasparente, vetro, con lettere e simboli riportati o dipinti;
  - b. pannelli a lettura frontale aggettanti parallelamente all'apertura aventi altezza massima di cm. 40, larghezza max. cm. 20, spessore max. cm. 5 e posizionati all'interno del filo dell'apertura con un distacco massimo dal filo della muratura di cm. 5.
2. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio, devono uniformarsi tra loro per dimensione, posizione e materiali.
3. I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm.

### **Art. 6.2.4 – Targhe e totem**

1. Sono da considerarsi targhe i pannelli delle dimensioni massime di cm 20 x 30, realizzati in ferro, rame, bronzo, pietra, plexiglas, vetro, dello spessore massimo di cm 3. In presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate e uniformate per dimensioni e materiali.
2. Sono da considerarsi totem i manufatti costituiti da pannelli, con scritte in caratteri alfanumerici eventuali simboli e marchi, realizzati su sostegni autonomi, mono-bi-tri facciali, che possono godere di luce propria o di luce indiretta.
3. I Totem sono ammessi nelle Aree Urbane Recenti e nelle Aree Urbane non Consolidate, così definite dal R.U. vigente, con le seguenti dimensioni: lato massimo di ml. 1,00 ed altezza massima di ml. 4,50.
4. I Totem sono ammessi nelle Aree Produttive e nei Poli funzionali, così definiti dal R.U. vigente, con le seguenti dimensioni: lato massimo di ml. 1,50 ed altezza massima non superiore a quella dell'edificio circostante più basso.
5. E' vietata la realizzazione di totem nel centro storico.
6. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici, i totem non potranno invadere gli spazi destinati ai percorsi pubblici e/o privati. Non è ammesso più di un totem per edificio o per più edifici se facenti parte del medesimo complesso edilizio.

### **Art. 6.2.5 – Bacheche**

1. Per bacheche si intendono i contenitori espositivi e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.
2. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita per seguenti attività:
  - a. farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm. 25x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
  - b. pubblici esercizi i quali, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm. 25x30, anche luminose;
  - c. uffici della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
  - d. associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi delle dimensioni massime di cm. 25x30;
  - e. cinema, in corrispondenza delle sale, purché le bacheche non superino le dimensioni di cm 70 x 100.
3. Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 12 di spessore e poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20.
4. Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione ed evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.
5. I contenitori distributivi (ad esempio apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, distributori di merci varie), da considerarsi assimilati alle bacheche, sono vietati quando la loro installazione sia prevista a rilievo su facciate dell'edificio prospettanti spazi pubblici.

### **Art. 6.2.6 – Vetrine e infissi**

1. L'apertura di nuove vetrine o di accessi alle attività non residenziali non dovrà compromettere il linguaggio architettonico del prospetto.
2. Per quanto riguarda i materiali degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e per ogni singola attività gli infissi dovranno essere uguali tra loro. In presenza di più attività nel medesimo edificio, gli infissi dovranno

essere uniformi nei materiali e nella tipologia.

3. Le vetrine, gli infissi e le chiusure di protezione tradizionale con portoni o portelloni in legno aventi carattere storico, o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, dovranno essere mantenute o recuperate.

## **Capo 6.4 – Altre disposizioni**

### **Art. 6.4.1 – Edicole, chioschi e distributori**

1. L'installazione di edicole, chioschi o distributori è ammessa, su suolo pubblico o privato di uso pubblico, previo rilascio di apposita concessione di suolo pubblico e nel rispetto dell'art. 42 delle Norme Generali del R.U.. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a. nel caso di vendita di giornali e riviste, la dimensione in pianta non sia superiore a 20,00 mq. e l'altezza al colmo non sia superiore a ml 3,50;
  - b. per la vendita con distributori, la dimensione in pianta non sia superiore a 3,00 mq. e l'altezza esterna a ml 2,20;
  - c. l'installazione non deve creare impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, essere conforme alle norme in materia di barriere architettoniche e, nel caso di spazi a parcheggio, non occupare complessivamente oltre il 2% dello stesso;
  - d. le "civette" devono essere alloggiare in specifici spazi previsti nella struttura, evitando l'appoggio di espositori mobili agli edifici o manufatti circostanti, e devono essere riservate alla pubblicizzazione dei giornali e delle riviste. Non possono essere appoggiate a muri o strutture in genere;
  - e. non è ammessa la realizzazione con l'utilizzo di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
  - f. non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo quanto previsto dall'art. 6.2.2.

### **Art. 6.4.2 –Attrezzature pubbliche**

1. Sono attrezzature pubbliche:
  - a. manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti all'erogazione di pubblici servizi quali: cabine telefoniche, cassette postali, cassonetti per la raccolta dei rifiuti, cestini fissi, impianti di pubblica affissione, elementi della pubblica illuminazione, rastrelliere porta-bici, manufatti di dissuasione della sosta, paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico, manufatti destinati a servizi igienici;
  - b. apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (ad esempio biglietti di viaggio) nonché gli apparecchi bancomat o cash/dispenser;
  - c. accessori alle reti impiantistiche quali gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.
2. Gli enti erogatori delle attrezzature pubbliche sottopongono all'Amministrazione Comunale, il programma degli interventi di sviluppo, adeguamento e trasformazione delle reti di propria competenza esprimendo in termini progettuali adeguati le proprie esigenze di collocazione di attrezzature come definite dal comma 1 del presente articolo.
3. Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture.



## **TITOLO 7. ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL CANTIERE**

### **Capo 7.1 – Adempimenti preliminari**

#### **Art. 7.1.1 – Impianto e organizzazione dei cantieri**

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale.
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente.
3. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.
4. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.
5. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale ed i mezzi necessari per le suddette operazioni.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

#### **Art. 7.1.2 – Comunicazione di inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio lavori si intenderà riferita al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art. 23bis del D.P.R. 380/2001, dalla comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della SCIA.
2. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi, allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento (Ad esempio: Attestato di deposito rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, Liberatoria della Soprintendenza per gli scavi archeologici, Deposito del progetto inerente il contenimento energetico degli edifici, Dichiarazione in merito al deposito della notifica preliminare ai sensi del D.Lgs. 81/2008, etc.), Dati identificative delle Ditte incaricate dei lavori per le verifiche di legge previste per i DURC.

#### **Art. 7.1.3 – Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico**

1. Gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:
  - a. la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
  - b. l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.
2. Per l'Autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta negli specifici regolamenti relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico vigenti.

#### **Art. 7.1.4 – Cartellonistica di cantiere**

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello, delle dimensioni non inferiori di ml. 0,80 x 1,20 costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni.
2. Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:
  - a. del titolare del titolo abilitativo;
  - b. del progettista dell'opera;
  - c. del calcolatore delle opere strutturali;
  - d. del committente dei lavori;
  - e. dell'esecutore dei lavori;
  - f. del direttore dei lavori;
  - g. del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
  - h. del certificatore in materia di energia;

i. del progettista degli impianti.

**Art. 7.1.5 – Pubblicità**

1. È consentito l'uso delle impalcature e delle recinzioni dei cantieri per l'affissione pubblicitaria ai sensi del Titolo I, Capo I, art. 4, c. 2 punto B.2 del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, delle affissioni e delle frecce di indicazione vigente, ed ai sensi dell'art. 22 del suo Regolamento di attuazione.
2. Nelle zone soggette a vincoli di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è necessario, per collocazioni superiori a 120 giorni, i preventivi atti di assenso della competente Soprintendenza.



## **Capo 7.2 – Conduzione dei lavori**

### **Art. 7.2.1 – Prescrizioni generali**

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m 2,00.
2. I lavori esterni ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare il perseguimento dei fini di cui al successivo art. 7.2.2.
3. Nei cantieri situati nelle aree urbane storiche il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente.
4. In caso di lavori urgenti e/o di breve durata sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione, purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
5. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde impedire la propagazione delle polveri.
6. Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare deposito di materiale lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni.
7. In cantiere deve essere conservato il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completo di tutti gli allegati, in originale o in copia, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi (a titolo esemplificativo: progetto dell'impianto termico, elettrico, idraulico, di ascensore, documentazione relativa all'isolamento termico, autorizzazioni di enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e di enti erogatori di pubblici servizi, piani di sicurezza, etc.).
8. Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti. In alternativa possono essere installati wc chimici.
9. Tutti gli alberi eventualmente presenti nell'ambito dei cantieri devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale. Non è ammessa: la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infilssone di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi.
10. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
11. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione Comunale. In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente.
12. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve darne comunicazione all'Amministrazione allegando tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti.
13. Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e a sospendere l'esecuzione delle opere. L'Amministrazione Comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

### **Art. 7.2.2 – Incolumità pubblica**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo

scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

2. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte dovranno essere apribili verso l'interno e munite di idonei mezzi di chiusura che assicurino la non accessibilità al cantiere nelle ore di sospensione dei lavori.
3. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi.
4. Salvo in ogni caso l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
5. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
7. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:
  - è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
  - è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
  - è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
  - deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
  - è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
  - è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.
8. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento.
9. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
10. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale.
11. I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in riferimento a idonee segnalazioni per ipovedenti e non vedenti.

#### **Art. 7.2.3 – Visite di controllo**

1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio ed alle modalità esecutive contenute nei titoli edilizi.
2. Al fine di cui sopra l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.
3. A richiesta dei suddetti soggetti devono altresì essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere.
4. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e fatte salve gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
  - a. sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma per presente

articolo;

- b. il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
- c. il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
- d. il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

**Art. 7.2.4 – Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo**

- 1. La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo deve rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche il loro smaltimento come rifiuti.
- 2. Tra la documentazione da tenere in cantiere indicata ai precedenti articoli deve essere compresa, oltre alla documentazione attestante il legittimo riutilizzo, anche copia della documentazione del trasporto delle terre e rocce da scavo (formulario rifiuti o documento di trasporto per riutilizzo in altri siti).



### **Capo 7.3 – Adempimenti finali**

#### **Art. 7.3.1 – Comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o Segnalazione Certificata di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque entro quindici giorni dal termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse.
2. Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute, redatto da un professionista abilitato.
3. La documentazione da allegare varia a seconda della tipologia d'intervento, nel modello predisposto per la comunicazione viene descritta nel dettaglio, di seguito viene elencata a titolo esemplificativo, anche se non esaustivo:
  1. Denuncia di variazione catastale;
  2. Documentazione attestante l'assegnazione/variazione della numerazione civica;
  3. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
  4. Certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura;
  5. Certificazioni e/o Collaudi degli impianti realizzati (elettrico, termico, idro – sanitario, gas, etc.) ai sensi del D.M. 37/2008;
  6. Attestazione dell'avvenuto deposito della Relazione di fine lavori per le opere strutturali o in c.a.;
  7. Copia dell'avvenuto Collaudo delle opere strutturali o delle opere in c.a.;
  8. Copia della richiesta del Certificato Prevenzione ed Incendi o del deposito della SCIA.

#### **Art. 7.3.2 – Deposito eventuale variante finale, tempistica e documentazione obbligatoria**

1. Entro la data di validità del Titolo Abilitativo, e comunque prima della comunicazione di fine dei lavori, può essere depositata la Variante Finale ai sensi dell'art. 83bis della L.R. 1/2005 e dell'art. 2.2.7 del presente Regolamento.
2. Se al momento della cessazione della validità del Titolo abilitativo i lavori non sono conclusi, con la comunicazione di sospensione dei lavori, dovrà essere depositata una relazione, con allegata idonea documentazione fotografica ed eventuali elaborati grafici, nella quale il Direttore dei Lavori descrive le opere eseguite, quelle eseguite in variante e che potevano essere depositate con la fine dei lavori e le opere ancora da eseguire e/o completare. In questa fase saranno depositati i documenti e le certificazioni delle opere già concluse (Genio Civile, Impianti già realizzati, etc.) e i nominativi delle Ditte che risultano uscite dal cantiere.

#### **Art. 7.3.3 – Toponomastica e numerazione civica**

1. Con la comunicazione di fine lavori deve essere aggiornata la toponomastica dell'unità immobiliari oggetto d'intervento.
2. Tale adempimento è obbligatorio nel caso di nuova costruzione, realizzazione di nuove unità immobiliari, cambi di destinazione d'uso, modifiche degli accessi sulla viabilità pubblica.

#### **Art. 7.3.5 – Fascicolo del fabbricato**

1. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia rilevante il coordinatore della sicurezza predispone il fascicolo del fabbricato dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale contestualmente al deposito della certificazione della abitabilità o agibilità.
2. Il fascicolo è custodito dall'amministratore del condominio o, in assenza, dal proprietario designato dall'assemblea dei condomini. Il nominativo del depositario deve essere comunicato ed aggiornato nella comunicazione di cui al precedente comma, nonché riportato negli atti di compravendita.



## **TITOLO 8. SANZIONI**

### **Capo 8.1 - Sanzioni amministrative previste dal titolo VIII, Capo I della L.R. 03.01.2005 N.1**

#### **Art. 8.1.1 – Principi generali**

1. Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e la L.R. n.1 del 03.01.2005 – “Norme per il governo del territorio” individuano le sanzioni da applicare in caso di abusi edilizi e/o di rilascio di accertamenti di conformità. In questo capo si esplicitano i criteri per l'applicazione delle sanzioni previste per legge.
2. In base alla giurisprudenza consolidata ed alla prassi dell'Ente, la valutazione dell'applicabilità della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria deve essere effettuata tenendo conto non solo degli aspetti tecnici in ordine alla possibilità materiale della demolizione, ma anche degli aspetti economici dell'intervento demolitorio. Pertanto laddove l'esigenza di salvaguardia del patrimonio immobiliare sia preminente rispetto agli interessi urbanistici concretamente lesi con l'intervento abusivo e la demolizione sia eccessivamente onerosa, devono considerarsi “impossibili” e “con pregiudizio della parte eseguita in conformità” quelle demolizioni che pure da un punto di vista tecnico e materiale sarebbero attuabili.

#### **Art. 8.1.2 – Sanzioni pecuniarie ancorate al valore venale**

1. La L.R. n.1 del 03.01.2005 prevede come sia sempre e comunque il Comune a determinare la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere di cui agli articoli 132 comma 9 (che rinvia all'art.134), 134 comma 2, 135 comma 1, 139 comma 2 e pari al valore venale delle opere abusive di cui all'art. 138 comma 1, prevedendo comunque sempre l'applicazione della sanzione minima pari a €. 516,00.
2. Nei casi previsti al precedente comma la sanzione sarà data dal doppio della differenza tra il valore venale dell'immobile dopo l'intervento ed il valore venale dell'immobile prima dell'intervento secondo la seguente formula:  
$$\text{SANZIONE} = 2 \times (\text{valore venale dopo l'intervento} - \text{valore venale prima dell'intervento})$$

Per determinare il valore venale prima e dopo l'intervento abusivo si procederà secondo le seguenti modalità:  
VALORE VENALE PRIMA DELL'INTERVENTO: valore di mercato \* superficie convenzionale  
VALORE VENALE DOPO L'INTERVENTO: valore di mercato \* superficie convenzionale \* coefficiente correttivo (diverso a seconda della tipologia di opere realizzate).
3. Il valore di mercato di un immobile, espresso in €/mq., è, per definizione, un valore suscettibile di variazioni che può essere correttamente desunto solo da un'analisi del mercato immobiliare. Per queste ragioni si procederà traendo tale valore dai dati dell'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, indicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono infatti aggiornati semestralmente ed opportunamente distinguono sia tra le diverse dislocazioni dell'immobile nell'area comunale, sia tra le diverse destinazioni degli stessi, sia tra le diverse tipologie edilizie.

La tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni che di tali termini dà il “Codice definitorio dei termini” fornito dallo stesso Osservatorio del mercato immobiliare al quale si rinvia.

Si precisa inoltre che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
  - il valore di mercato sarà sempre quello medio tra il minimo ed il massimo riportati, in ragione del principio precedentemente indicato;
  - ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame;
  - ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame.
4. Per superficie convenzionale si intende la superficie geometrica netta delle opere abusivamente realizzate. I summenzionati valori di mercato sono invece riferiti alla superficie lorda, ma considerato che se ne assume il valore medio, si possono ragionevolmente approssimare a valori relativi alla superficie netta. Si precisa inoltre che, nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volumetrie ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio e che comunque non rendono il vano abitabile o agibile, e comunque non se ne modificano le caratteristiche di utilizzabilità, si procederà calcolando la superficie in modo virtuale, e cioè dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza effettiva dei vani interessati, intendendo per altezza effettiva l'altezza finale del vano o dei vani oggetto dell'abuso.

Per maggiore uniformità con i parametri assunti ai fini del calcolo del valore venale degli immobili, si ritiene opportuno applicare al calcolo della superficie convenzionale delle singole Unità Immobiliari i criteri riportati negli Allegati B e C del D.P.R. 23.03.1998 n. 138 (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155 della L. 23.12.1996 n. 662*), che stabiliscono rispettivamente il quadro generale delle categorie, con la suddivisione in gruppi delle varie unità immobiliari, e le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare.

5. Ogni volta in cui non sia possibile calcolare la superficie, almeno virtuale, sarà applicata la sanzione minima di €. 516,00.

6. L'utilizzazione di coefficienti correttivi ha la funzione di distinguere adeguatamente gli interventi, a seconda della tipologia di intervento abusivo realizzato, così da dare esatto conto dell'incisività dello stesso sul bene. Il coefficiente 1, fattore neutro del prodotto, è stato introdotto solo per completezza e si riferisce ai casi in cui sia riscontrata la realizzazione di superfici e/o volumi, nuovi e/o in aumento.

I coefficienti da applicare sono i seguenti, facendo riferimento agli interventi come definiti dalla L.R. n. 1/2005:

- Trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste da:		
Art. 78 comma 1 lettera a), b), c), d), e), g)		1,00
Art. 79 comma 1 lettera a)		1,00
- Ogni opera che comporti un aumento di superficie e/o volume per la parte in aumento		1,00
- Ristrutturazione urbanistica	Art.78 comma 1 lettera f)	1,50
- Sostituzione edilizia	Art.78 comma 1 lettera h)	1,50
- Ristrutturazione edilizia	Art.79 comma 2 lettere d), e)	1,10
- Interventi per superamento barriere	Art.79 comma 2 lettere a)	1,10
- Mutamenti di destinazione d'uso	Art.79 comma 1 lettera c)	1,10
- Restauro e risanamento conservativo	Art.79 comma 2 lettera c)	1,04
- Manutenzione straordinaria	Art.79 comma 2 lettera b)	1,02
- Opere varie	Art.79 comma 1 lettere b), d), e)	1,02

Per le opere indicate all'art. 79 comma 1 lettera f) della legge regionale, poiché la disposizione, per sua natura, non consente una aprioristica determinazione del coefficiente da applicare in ragione del tipo di intervento (considerato che la norma opera quale disposizione di chiusura), il coefficiente da adottare sarà determinato di volta in volta in base all'intervento realizzato, fermo restando che, nel caso in cui non sia riscontrabile un aumento del valore venale, sarà applicata la sanzione minima di €. 516,00.

7. Nei casi in cui l'Osservatorio Immobiliare, per la particolarità dell'oggetto dell'abuso, non fornisca il valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti, ecc.), si procederà all'individuazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite per analogia con interventi simili, ferma comunque restando l'applicazione della sanzione minima di €. 516,00 ai sensi dell'art. 135 c.1 della L.R. 1/2005.

8. Nei casi previsti dall'art. 138 della L.R. 1/2005, ove non sia possibile utilizzare la metodologia sopra esposta, il valore venale delle opere abusive si otterrà con una stima analitica a mezzo di computo metrico estimativo, ferma comunque restando l'applicazione della sanzione minima di €.516,00.

9. A fronte del metodo sintetico di calcolo del valore venale l'interessato ha la facoltà di presentare una perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, attestante l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite.

#### **Art. 8.1.3 – Modalità di graduazione delle sanzioni di cui agli artt. 134 c.3 e 135 c.4 della L.R. n.1 del 03.01.2005.**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità o con variazioni essenziali su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'art. 134 c.3 della L.R. n.1 del 03.01.2005 prevede sanzioni aggiuntive, così come per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti in assenza SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti (art. 135 c.4 della L.R. 1/2005).

2. La sanzione pecuniaria prevista dagli articoli in esame, da applicare nei casi in cui non sia stato presentato accertamento di conformità, prevede che l'importo vari da €. 1.033,00 ad €. 10.329,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia e da €. 1.033,00 ad €. 20.670,00 per gli interventi di restauro.

3. Per graduare l'applicazione delle sanzioni di cui al precedente comma, vengono stabiliti dei valori al mc. in funzione sia del grado di tutela del bene oggetto d'intervento (tutela assoluta o semplice) sia della tipologia dell'intervento (con o senza cambio d'uso).

4. La sanzione minima, prevista dalla legge vigente, ammonta ad €. 1.033,00. Se rapportiamo tale valore alla dimensione ipotetica di un vano di circa 80 mc. lordi, considerando che trattasi in genere di manufatti di



vecchia costruzione, caratterizzati da ampi vani con altezze superiori a quelle previste nelle nuove costruzioni, ne deriva un importo della sanzione pari ad €. 12,90 al mc.. Tale valore può essere assunto come importo base per un intervento su un immobile soggetto a tutela assoluta, ovvero sia vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o comunque da leggi statali o regionali, sia tutelato da normative urbanistiche, che ha comportato anche un cambio di destinazione d'uso. A tale importo base dovranno essere applicati dei coefficienti correttivi per graduare la sanzione non solo sul dimensionamento del manufatto, ma anche sul grado di tutela dello stesso e sulla tipologia dell'intervento. In caso di manufatti non soggetti a tutela assoluta l'importo sarà pari ai 3/4 di quanto sopra stabilito, mentre se l'intervento non ha comportato il cambio di destinazione d'uso l'importo sarà ridotto del 50%.

5. Da quanto esplicitato al precedente comma risulta il seguente prospetto:
  1. Immobili soggetti a tutela assoluta, quindi quelli vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. La sanzione viene calcolata al mc., distinguendo se è avvenuto o meno cambio di destinazione d'uso, ed è pari a:
    - a) con cambio d'uso €. /mc. 12,90
    - b) senza cambio d'uso €. /mc. 6,50
  2. Immobili soggetti a tutela semplice, quindi non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ma solo dalle normative urbanistiche vigenti e pertanto soggetti a restauro. La sanzione viene calcolata al mc., distinguendo se è avvenuto o meno il cambio di destinazione d'uso, ed è pari a:
    - a) con cambio d'uso €. /mc. 9,70
    - b) senza cambio d'uso €. /mc. 4,80
6. Si precisa che le sanzioni di cui al presente articolo trovano applicazione solo nel caso di immobili soggetti a tutela assoluta o semplice, così come sopra descritta, e che per abuso "che incide sui beni oggetto di tutela", si intende l'intervento soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e quello sui beni tutelati dal RU vigente, e soggetto a restauro.

**Art. 8.1.4 – Calcolo dell'oblazione e graduazione della sanzione prevista dall'art. 140 L.R. N.1 del 03.01.2005. Interventi penalmente rilevanti art.140 c. 4.**

1. L'art.140, al comma 4, prevede che "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII" e cioè pari ai contributi, ... "e comunque in misura non inferiore ad €. 516,00 in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme".
2. L'art.140, al comma 7, prevede inoltre che "il rilascio del permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al titolo VII, se dovuti".
3. L'art.36 del T.U. dell'edilizia, DPR 380/2001, al comma 2 dispone che: "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella previsto dall'art.16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso". Nel caso di interventi penalmente rilevanti il rilascio della sanatoria è idoneo ad estinguere "...i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti." (art.45 c.3 DPR 380/2001).
4. Poiché la Regione è carente di potestà normativa in materia penale (art.117 della Costituzione), quando la legge regionale toscana per gli interventi edilizi penalmente rilevanti distingue tra oblazione (art.140 comma 4) e contributi (art.140 comma 7), deve essere letta dando massima rilevanza all'inciso secondo cui la sanatoria è rilasciata "... in conformità alla vigente normativa statale...". Ne consegue che anche le somme di cui all'art.140 comma 7, nelle ipotesi di interventi penalmente rilevanti, sono dovute a titolo di oblazione ed il rilascio della sanatoria sarà subordinato al loro pagamento.
5. In caso di gratuità, a norma di legge, la misura dell'oblazione da versare sarà pari ai contributi di cui al titolo VII. Se l'importo del contributo risulta inferiore alla misura minima di €. 516,00, si applica tale minimo. Infine, ove non sia comunque possibile parametrare l'intervento al contributo concessorio di cui al Titolo VII della LR 1/2005, si procederà subordinando la sanatoria al pagamento delle somme, diverse a seconda del tipo di intervento, indicate nella tabella allegata al presente Regolamento.

**Art. 8.1.5 – Calcolo dell'oblazione e graduazione della sanzione prevista dall'art. 140 L.R. N.1 del 03.01.2005. Interventi penalmente non rilevanti art.140 c. 6.**

1. Per gli interventi edilizi abusivi non penalmente rilevanti l'art.140 comma 6 subordina il rilascio della sanatoria al pagamento di una sanzione determinandone unicamente un minimo ed un massimo lasciando la concreta determinazione all'autorità Comunale in base alla natura e consistenza dell'abuso. Pertanto, al fine di graduare la sanzione in oggetto appare opportuno procedere facendo riferimento, come già avviene secondo il disposto del comma 4 dello stesso art.140, ai contributi di cui al Titolo VII della legge regionale applicando una sanzione che sia pari al loro importo, comunque non minore ad €. 516,00 e non superiore ad €. 5.164,00.

2. Parimenti, in caso di gratuità dell'intervento la sanzione sarà pari ai contributi di cui al Titolo VII della legge regionale e comunque non inferiore a €. 516,00.
3. Considerata inoltre la necessità di graduare sempre e comunque la sanzione rispetto alla natura e consistenza dell'intervento, nel caso in cui lo stesso, pur non rientrando nelle ipotesi di gratuità, risulti comunque non oneroso a seguito della concreta applicazione delle disposizioni relative alla determinazione degli oneri, si procederà subordinando la sanatoria al pagamento delle somme, diverse a seconda del tipo di intervento, indicate allegata al presente Regolamento.
4. A tal fine si precisa che, per le opere indicate all'art. 79 c.1 lettera f) la sanzione non è stata predeterminata tra il minimo ed il massimo di legge. La disposizione, infatti, per sua natura, non consente una aprioristica graduazione in quanto non tipizza le fattispecie di riferimento ed opera, quale disposizione di chiusura, per "ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge non sia soggetta a permesso". Sarà quindi necessario determinare di volta in volta la sanzione tra il minimo ed il massimo di legge in base alla natura e consistenza dell'abuso realizzato.

## Capo 8.2 - Sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del D.Lgs. 22.01.2004 N.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### Art. 8.2.1 – Principi generali

1. Il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., *Codice dei beni culturali*, prevede la possibilità di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria, a seguito dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 dello stesso Codice.
2. Sulla base della sub - delega delle funzioni amministrative per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica dalle regioni ai comuni, agli stessi comuni è delegata anche l'applicazione delle sanzioni amministrative dovute per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria.

### Art. 8.2.2 – Criteri per la determinazione delle sanzioni

1. L'art.167, c.1 del D.Lgs. 42/2004, prevede che le sanzioni pecuniarie, in luogo della rimessione in pristino, siano equivalenti al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione; considerato che non vi deve essere alcun danno, la sanzione sarà, conseguentemente, pari al profitto.
2. Il profitto viene determinato come la differenza tra il valore venale del bene, a seguito delle opere eseguite, ed il costo delle opere eseguite.
3. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Di seguito si elencano dei criteri, per la stima delle opere abusivamente realizzate, considerato che la compatibilità paesaggistica non può essere accertata in caso di creazione di superfici o volumi utili, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, così come definiti nella Circolare n. 33 del 26/06/2009.

4. I valori al mq. dei beni sono stati determinati, a seguito di indagini effettuate sul mercato immobiliare, prevedendo valori differenziati in base alle destinazioni d'uso, sulla base della tipologia degli interventi ammessi a sanatoria secondo l'art. 167 c.4 del D.Lgs. 42/2004.

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E TERZIARIO: *Valore al mq. €. 1.600,00*

DESTINAZIONE D'USO RURALE A SERVIZIO DI FONDO AGRICOLO E DESTINAZIONE D'USO PRODUTIVO  
*Valore al mq. €. 1.300,00.*

5. Il costo delle opere eseguite, che deve essere detratto dal loro valore per ottenere il profitto, risulta comprensivo anche delle spese generali:

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E TERZIARIO:

*Costo al mq. €. 1.200,00*

DESTINAZIONE D'USO RURALE A SERVIZIO DI FONDO AGRICOLO E DESTINAZIONE D'USO PRODUTIVO

*Costo al mq. €. 950,00.*

6. Sono stabiliti inoltre dei coefficienti correttivi da applicare ai valori determinati in base alla tipologia edilizia del bene, alla determinazione della superficie convenzionale dello stesso ed alla sua ubicazione.

Si elencano di seguito i coefficienti correttivi da applicare alla determinazione del valore al mq. degli immobili in base alla tipologia edilizia, alla determinazione della superficie convenzionale ed alla ubicazione.

#### TIPOLOGIA EDILIZIA

a) Unifamiliare, bifamiliare, case a schiera, coloniche ad uso non agricolo	1,20
b) Piccolo condominio (fino a 6 alloggi)	1,00
c) Grande condominio	0,90
d) Castelli e ville	1,50

#### DETERMINAZIONE SUPERFICI CONVENZIONALI

a) Vani utili	1,00
b) Vani accessori, volumi tecnici autorimesse singole	0,50
c) Autorimesse condominiali	0,20
d) Logge, balconi, cantine e soffitte	0,25
e) Verande	0,33

#### ZONA DI UBICAZIONE

a) Zona collinare	1,20
b) Zona edificata	1,00

7. Vi sono però dei casi particolari che non corrispondono ai criteri espressi per la determinazione del profitto di cui precedenti commi. Casi che di seguito si riportano:

- Se le modifiche esterne sono irrilevanti ai fini dell'abitabilità dei singoli vani ed al fine di un'eventuale frazionamento dell'unità immobiliare originaria si applica una sanzione equitativa di €. 516,00, pari al minimo previsto dalle norme vigenti per gli interventi abusivi;

- Se le modifiche esterne determinano nuovi vani abitabili o permettono il frazionamento dell'unità immobiliare originaria, si applica una sanzione pari al prodotto tra la superficie dei nuovi vani abitabili o delle porzioni frazionate ed il valore di mercato corrispondente;
- Se vi è un cambio di destinazione con opere esterne, la sanzione è pari alla differenza dei valori di mercato tra l'originaria destinazione e quella attuale.

Interventi su impianti sportivi e sistemazioni esterne:

- Per le opere eseguite attinenti sostanziali sistemazioni esterne, impianti sportivi ad uso privato o pubblico non essendo applicabili i parametri precedentemente esposti, si considera, come valore relativo al profitto conseguito, il costo delle opere eseguite, ritenendo che la proprietà consegua perlomeno un profitto pari al valore di quanto realizzato. Tali importi devono essere determinati in base a specifico computo metrico estimativo delle opere realizzate.

Interventi di manutenzione straordinaria e/o di sistemazioni di resedi:

- Stante la limitata valenza degli interventi si deve applicare una sanzione equitativa di €. 516,00, pari al minimo previsto dalle norme vigenti per gli interventi abusivi.

8. Vi sono inoltre dei criteri generali da applicare per tutte le sanzioni, che di seguito si riportano:

- Per le opere realizzate da oltre 10 anni, a partire dalla data di accertamento dell'abuso o comunque antecedentemente al 01.10.1983, è previsto un abbattimento del 30% del profitto calcolato secondo i parametri indicati;
- All'inizio di ogni anno i valori ed i costi precedentemente esposti saranno rivalutati sulla base dell'incremento percentuale sul "Costo delle costruzioni residenziali" riferito ai dodici mesi precedenti e pubblicato dall'ISTAT;
- Al fine della determinazione della sanzione non si considerano i costi delle opere eseguite, come precedentemente specificati, qualora il trasgressore depositi una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato;
- Sono comunque fatti salvi i minimi previsti dalle norme vigenti in materia.

## **Capo 8.3 - Sanzioni amministrative per infrazioni del Regolamento Edilizio**

### **Art. 8.3.1 – Determinazione delle sanzioni**

1. In caso di infrazioni al presente Regolamento, non sanzionate dallo stesso e dai suoi allegati o da normative nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 50,00 ad un massimo di € 500,00, irrogata con apposita determinazione nella quale sono stabilite anche le fattispecie per le quali si può accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/1981.



## **TITOLO 9. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Capo 9.1 – Deroghe**

#### **Art. 9.1.1 – Principi generali**

1. La facoltà di deroga prevista dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 relativamente al vigente Regolamento Urbanistico è esercitabile esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68
3. Il provvedimento di deroga è atto amministrativo autonomo di competenza del Consiglio comunale e deve precedere il Permesso di costruire o la Segnalazione Certificata d'Inizio dell'Attività nei casi previsti al comma precedente; dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/1990.

#### **Art. 9.1.2 – Deroghe ex art. 54 della L.R. 1/2005.**

1. Il potere di deroga previsto dall'art. 54 della L.R. 1/2005 per gli atti di governo del territorio redatti ai sensi della stessa legge regionale, è esercitabile soltanto nel rispetto di ambedue le seguenti condizioni:
  - a. purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - b. per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

#### **Art. 9.1.3 – Deroghe al Regolamento Edilizio.**

1. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, fermo restando che per le stesse rimane obbligatoria, ove prescritto, l'acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio o della Azienda Sanitaria competente per territorio.





## **Capo 9.2 – Norme transitorie**

### **Art. 9.2.1 – Norme transitorie**

1. Sono fatti salvi:
  - a. i progetti di opere pubbliche che risultino già approvati alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio;
  - b. i Permessi di Costruire rilasciati in data non successiva a quella di approvazione del presente Regolamento Edilizio;
  - c. le SCIA efficaci o presentate in data non successiva a quella di approvazione del presente Regolamento Edilizio;
  - d. le opere eseguite o in corso di esecuzione in forza di Comunicazioni di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2011 ed all'art. 80 c. 2 della L.R. 1/2005, presentate in data non successiva a quella di approvazione del presente Regolamento Edilizio.
2. Sono altresì fatti salvi gli interventi derivanti da procedimenti amministrativi, approvati o in corso d'approvazione, così come individuati all'art. 3bis commi 2, 3, 4 delle Norme Generali del Secondo R.U. approvato con la deliberazione di C.C. n. 6 del 28/01/2014. Pertanto il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi è effettuato in base alle disposizioni del Regolamento Edilizio previgente.
3. Successivamente all'approvazione del nuovo R.E. le sole varianti essenziali, così come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005, ai progetti rilasciati o divenuti efficaci dovranno conformarsi alle disposizioni del presente regolamento, mentre le varianti non essenziali o le eventuali opere in variante, non soggette alla presentazione di titolo abilitativo ai sensi art. 83bis L.R. 1/2005, potranno essere definite secondo le disposizioni del R.E. previgente.
4. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, fatte salve le eventuali proroghe ammesse per legge, sono oggetto di nuovo titolo e dovranno conformarsi alle previsioni del presente Regolamento Edilizio.