



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
PROVINCIA DI MODENA

# REGOLAMENTO EDILIZIO

*Maggio 2012*

I Progettisti:

*Arch. Rudi Fallaci e Arch. Marco Fontana*

Il Sindaco:

*Carlo Bruzzi*

Il Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia: *Arch. Umberto Visone*

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 22 aprile 1997, resa esecutiva ai sensi di Legge in data 03 novembre 1997.

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 79 del 28 settembre 1998, resa esecutiva ai sensi di Legge in data 08 ottobre 1998.

Integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 25 gennaio 1999, resa esecutiva ai sensi di Legge.

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 26 febbraio 2001, resa esecutiva ai sensi di Legge in data 09 ottobre 2001.

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 26 aprile 2004, resa esecutiva ai sensi di Legge in data 26 settembre 2005.

Modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 40 del 22 giugno 2010 resa esecutiva ai sensi di Legge in data 23 marzo 2011.

## INDICE

## **PARTE I - Disposizioni generali e definizioni**

<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
Art. 1.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	1
Art. 1.3 - Validità ed efficacia .....	1
Art. 1.4 - Contenuti e suddivisione della materia.....	1
<b>CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI.....</b>	<b>3</b>
Art. 2.1 - Immobili e costruzioni .....	3
Art. 2.2 - Edificio, alias fabbricato .....	3
Art. 2.3 - Impianto .....	3
Art. 2.4 - Infrastruttura .....	4
Art. 2.5 - Manufatti diversi.....	4
Art. 2.6 - Unità organiche di immobili .....	4
Art. 2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio .....	5
Art. 2.8 - Unità fondiaria .....	5
Art. 2.9 - Unità impiantistica.....	6
Art. 2.10 - Unità infrastrutturale.....	6
Art. 2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	6
Art. 2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni .....	6
Art. 2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.....	8
Art. 2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche .....	8
Art. 2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione .....	11
Art. 2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli artt. 2.13 e 2.14 .....	12
Art. 2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	13
<b>CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI .....</b>	<b>16</b>
<b>PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE.</b>	<b>16</b>
Art. 3.1 - Profilo di una costruzione .....	16
Art. 3.2 - Sagoma lorda di una costruzione .....	16
Art. 3.3 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO).....	16
Art. 3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta .....	16
Art. 3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra .....	17
Art. 3.6 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP) .....	17
Art. 3.7 - Quota al suolo (QS) .....	17
Art. 3.8 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min).....	17
Art. 3.9 - Altezza da terra e profondità da terra .....	17
Art. 3.10 - Superficie di una unità organica .....	18
Art. 3.11 - Rapporto di occupazione .....	18
Art. 3.12 - Tasso di permeabilità .....	18
<b>PARAMETRI E MISURE RELATIVI AI SOLI EDIFICI.....</b>	<b>18</b>
Art. 3.13 - Sagoma netta convenzionale (S.A.N.) .....	18
Art. 3.14 - Sagoma netta fuori ed entro terra.....	19
Art. 3.15 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.).....	19
Art. 3.16 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.) .....	19
Art. 3.17 - Involucro (INV) .....	19

Art. 3.18 - Involucro fuori ed entro terra.....	19
Art. 3.19 - Volume dell’Involucro (V.inv.).....	20
Art. 3.20 - Volume dell’involucro fuori terra (V.inv.f.t.).....	20
Art. 3.21 - Superficie coperta (SQ) .....	20
Art. 3.22 - Rapporto di copertura (SQ/SF) .....	20
Art. 3.23 - Superficie Principale (Spr) Superficie accessoria (Sac) .....	20
Art. 3.24 - Specificazioni sulla misurazione della Spr e della Sac.....	21
Art. 3.25 - Rapporti minimi e massimi fra Spr e Sac .....	22
Art. 3.26 - Superficie Complessiva (SC).....	22
Art. 3.27 - Altezza utile .....	23
Art. 3.28 - Altezza utile netta media.....	23
Art. 3.29 - Altezza del fronte di un edificio (HF).....	23
Art. 3.30 - Altezza di un edificio (H) .....	24
Art. 3.31 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	24
Art. 3.32 - Superficie di vendita (SV) .....	24

## **CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

<b>ED EDILIZI .....</b>	<b>26</b>
Art. 4.1 - Intervento .....	26
Art. 4.2 - Tipi di intervento .....	26
<b>A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO</b>	
<b>DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI) .....</b>	<b>27</b>
Art. 4.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione.....	27
Art. 4.4 - Ristrutturazione urbanistica .....	27
<b>B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO .....</b>	<b>28</b>
<b>B1 - INTERVENTI EDILIZI DI ‘RECUPERO’ .....</b>	<b>28</b>
Art. 4.5 - Manutenzione ordinaria (MO).....	28
Art. 4.6 - Manutenzione straordinaria (MS).....	28
Art. 4.7 - Risanamento conservativo (RC) .....	30
Art. 4.8 - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	31
<b>B2 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE.....</b>	<b>31</b>
Art. 4.9 - Nuova costruzione (NC) .....	31
Art. 4.10 - Ricostruzione (RI).....	32
Art. 4.11 - Ampliamento (AM) .....	32
Art. 4.12 - Demolizione (D) .....	33
Art. 4.13 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti .....	34
<b>B3 - INTERVENTI NON EDILIZI .....</b>	<b>34</b>
Art. 4.14 - Modificazione morfologica del suolo (MM) .....	34
Art. 4.15 - Installazione di elementi di arredo (AR) .....	34
Art. 4.16 - Cambio d’uso (CD).....	35

## **PARTE II - Competenze, procedure ed adempimenti**

### **CAPO V - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA**

<b>E IL PAESAGGIO.....</b>	<b>37</b>
Art. 5.1 - Definizione e compiti.....	37
Art. 5.2 - Composizione e nomina.....	37
Art. 5.3 - Funzionamento e pubblicità.....	38

<b>CAPO VI - CERTIFICATO D'USO .....</b>	<b>40</b>
Art. 6.1 - Definizione.....	40
Art. 6.2 - Richiesta.....	40
Art. 6.3 - Rilascio .....	40
 <b>CAPO VII - VALUTAZIONE PREVENTIVA .....</b>	 <b>41</b>
Art. 7.1 - Definizione.....	41
Art. 7.2 - Richiesta.....	41
Art. 7.3 - Rilascio, comunicazione e validità .....	42
 <b>CAPO VIII - PERMESSO DI COSTRUIRE .....</b>	 <b>43</b>
Art. 8.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....	43
Art. 8.2 - Richiesta e documenti .....	43
Art. 8.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti ....	45
Art. 8.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati .....	47
Art. 8.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti.....	47
Art. 8.6 - Istruttoria sui progetti .....	47
Art. 8.7 - Rilascio .....	49
Art. 8.8 - Contenuti del permesso di costruire.....	50
Art. 8.9 - Permesso di costruire in deroga .....	51
Art. 8.10 - Decadenza del permesso di costruire.....	51
Art. 8.11 - Pubblicità del permesso di costruire .....	52
Art. 8.12 - Annullamento del permesso di costruire .....	52
Art. 8.13 - Proroga dei termini .....	52
 <b>CAPO IX - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....</b>	 <b>53</b>
Art. 9.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.).....	53
Art. 9.2 - Procedura e documenti.....	54
Art. 9.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti le “Modificazioni morfologiche del suolo” .....	55
Art. 9.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza .....	55
Art. 9.5 - Pubblicità degli atti e richiesta di riesame .....	56
 <b>CAPO X - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....</b>	 <b>57</b>
Art. 10.1 - Interventi soggetti ad attività edilizia libera .....	57
 <b>CAPO XI - ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>	 <b>58</b>
Art. 11.1 - Comunicazione di inizio lavori.....	58
Art. 11.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	58
Art. 11.3 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico .....	59
Art. 11.4 - Variazione a titoli abilitativi vigenti .....	60
Art. 11.5 - Varianti minori in corso d'opera.....	60
 <b>CAPO XII - CONCLUSIONE DELLE OPERE .....</b>	 <b>62</b>
Art. 12.1 - Scheda tecnica descrittiva.....	62
Art. 12.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda del certificato di conformità edilizia ed agibilità .....	63
Art. 12.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita .....	64

Art. 12.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.....	65
Art. 12.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.....	65
Art. 12.6 - Tolleranze costruttive .....	66
Art. 12.7 - Elenco dei tecnici verificatori .....	66
Art. 12.8 - Numeri civici .....	67

### **CAPO XIII - DISPOSIZIONI VARIE ..... 68**

Art. 13.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la D.I.A. e documenti attestanti il titolo .....	68
Art. 13.2 - Volture .....	69
Art. 13.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	69
Art. 13.4 - Opere pubbliche di competenza comunale .....	69
Art. 13.5 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	70
Art. 13.6 - Richiesta in sanatoria .....	70
Art. 13.7 - Dichiarazione di inabitabilità.....	71
Art. 13.8 - Utilizzazione abusiva.....	71
Art. 13.9 - Progetti e programmi per settori specifici.....	71

## **PARTE III - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto**

### **CAPO XIV - DISTANZE..... 73**

Art. 14.1 - Distanza da un confine e di visuale libera .....	73
Art. 14.2 - Distanze minime dai confini .....	73
Art. 14.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1 e VL) .....	73
Art. 14.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (D2) .....	74
Art. 14.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....	74
Art. 14.6 - Deroche alle distanze.....	76

### **CAPO XV - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI..... 78**

Art. 15.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	78
Art. 15.2 - Aggetti delle facciate .....	78
Art. 15.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	78
Art. 15.4 - Coperture .....	79
Art. 15.5 - Allineamenti.....	79
Art. 15.6 - Recinzioni .....	79
Art. 15.7 - Autorimesse .....	80
Art. 15.8 - Piani interrati e seminterrati.....	80
Art. 15.9 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....	81
Art. 15.10 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	81
Art. 15.11 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....	81
Art. 15.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....	82

### **CAPO XVI - TUTELA DELL'AMBIENTE ..... 83**

Art. 16.1 - Regolamentazione delle acque reflue .....	83
Art. 16.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....	83
Art. 16.3 - Permeabilità dei suoli.....	83

Art. 16.4 - Salvaguardia e formazione del verde.....	84
Art. 16.5 - Essenze arboree da impiantare.....	85
Art. 16.6 - Piscine private.....	85

## **PARTE IV- Requisiti tecnici delle opere**

<b>CAPO XVII - DEFINIZIONE E CONTENUTI.....</b>	<b>86</b>
Art. 17.1 - Requisiti.....	86
Art. 17.2 - Contenuto del requisito.....	86
Art. 17.3 - Classificazione dei requisiti.....	87
Art. 17.4 - Modalità di applicazione dei requisiti.....	88
Art. 17.5 - Requisiti e tipi di intervento.....	89
Art. 17.6 - Requisiti definiti da norme nazionale.....	89
<b>APPENDICE 1.....</b>	<b>90</b>
<b>APPENDICE 2.....</b>	<b>92</b>
<b>APPENDICE 3.....</b>	<b>97</b>

# **PARTE I - Disposizioni generali e definizioni**

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza essenziale le costruzioni edilizie, ovvero le opere edilizie.
2. Il Regolamento Edilizio detta le norme comunali che riguardano le costruzioni edilizie, i loro requisiti, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, nonché le procedure del processo di intervento necessario per realizzarle, modificarle, demolirle.
3. Il Regolamento Edilizio detta inoltre norme riguardanti altri immobili, diversi dalle costruzioni (quali il suolo o le alberature) limitatamente alle loro relazioni con le costruzioni e con il processo di intervento edilizio.
4. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con R.E.

### **Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente R.E. sostituisce integralmente il precedente R.E. assunto con delibera del Consiglio Comunale n° 136 del 29 novembre 1971, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 124 del 20 giugno 1989.

### **Art. 1.3 - Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento edilizio nell'intero territorio comunale.
2. Il presente R.E. non si applica, tuttavia, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione in data antecedente quella di entrata in vigore. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali ad autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire già rilasciate o richieste (si veda ai seguenti artt. 11.4 e 11.5)
3. In caso di contrasto o di semplice difformità definitoria fra le norme del presente R.E. e quelle del Piano Regolatore Generale prevalgono quelle del Piano Regolatore Generale.

### **Art. 1.4 - Contenuti e suddivisione della materia**

Tutta la materia del presente R.E. è suddivisa in cinque parti distinte:

- PARTE I    DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

- PARTE II   COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI
- PARTE III  NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO
- PARTE IV   REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE
- PARTE V    INDIRIZZI ARCHITETTONICI

## CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

### Art. 2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono “beni immobili” ai sensi dell’art. 812 del Codice Civile, o semplicemente “immobili”:
  - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o “aree”;
  - *le costruzioni edilizie*;
  - *gli alberi*;
  - *i corpi idrici* (i corsi d’acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza (1).
3. Ai fini del R.E. le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie (2):
  - *gli edifici*;
  - *gli impianti, o strutture tecnologiche*;
  - *le infrastrutture*;
  - *i manufatti diversi*.

### Art. 2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell’atto di svolgere un’attività o in riposo (3).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l’altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

### Art 2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale (4), non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad es. impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) (5); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all’interno (6), bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad es. gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all’aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

## Art. 2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad es. strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad es.: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

## Art. 2.5 - Manufatti diversi

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di es. non esaustivo:

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo urbano e di arredo di giardini privati**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, barbecue, forni, sculture, opere d'arte, piccoli depositi in legno di attrezzi da giardino anche chiusi (superficie massima mq. 8,00), piccole tensostrutture (tendoni), contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- f) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

## Art. 2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (7), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le "unità organiche", definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le "unità organiche", ai fini del R.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (U.E.);
  - b) le unità fondiari;
  - c) le unità impiantistiche;
  - d) le unità infrastrutturali.

### **Art. 2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio**

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

### **Art. 2.8 - Unità fondiaria**

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.
2. Sono ad es. unità fondiarie:
  - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "*lotti liberi*" o "*lotti ineditati*";
  - le "*corti comuni*", ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
  - gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda (8).

### **Art. 2.9 - Unità impiantistica**

Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali (9).

### **Art. 2.10 - Unità infrastrutturale**

Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali (10).

### **Art. 2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

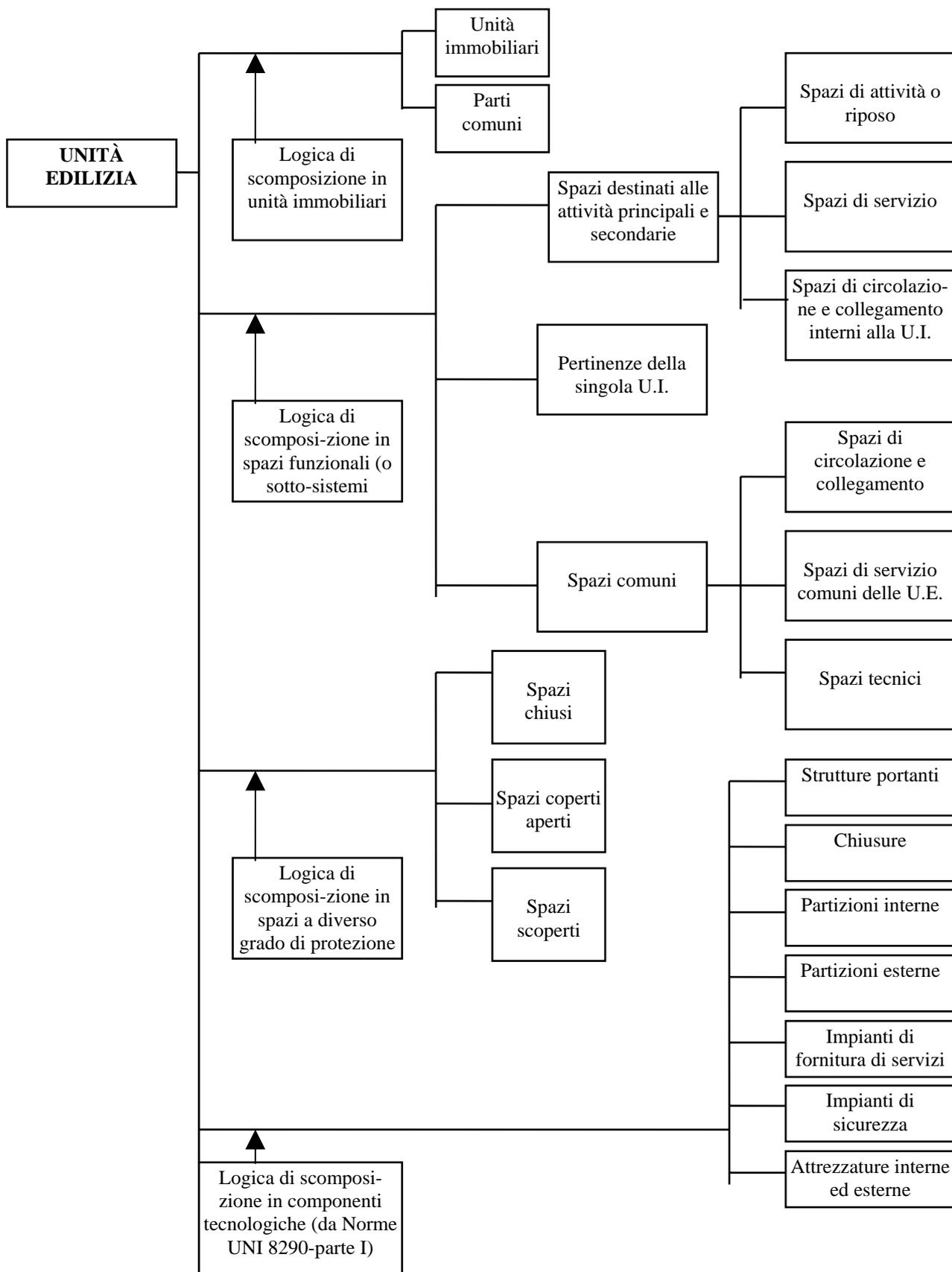
L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):

- a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
- c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

### **Art. 2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (11). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

**Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITÀ EDILIZIA:**



## **Art. 2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 3.27).
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
  - l'estradosso delle coperture non piane;
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*, ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
    - 1.1) *Spazi di attività (o riposo)*;
    - 1.2) *Spazi di servizio*;
    - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
      - 1.3.1) orizzontale,
      - 1.3.2) verticale.
  - 2) *Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I.* (ma esterni alla U.I. stessa);
  - 3) *Spazi comuni*
    - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
    - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
      - 3.2.1) orizzontale,
      - 3.2.2) verticale.
    - 3.3) *Spazi tecnici praticabili*, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

## **Art. 2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche**

La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*";
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*";
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

## **1. Strutture portanti:**

- 1.1 Strutture di fondazione
  - 1.1.1 strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2 strutture di fondazione indirette
- 1.2 Strutture in elevazione
  - 1.2.1 strutture di elevazione verticali (12)
  - 1.2.2 strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3 strutture in elevazione spaziali
- 1.3 Strutture di contenimento
  - 1.3.1 strutture di contenimento verticali (12)
  - 1.3.2 strutture di contenimento orizzontali

## **2. Chiusure:**

- 2.1 Chiusure verticali (12)
  - 2.1.1 pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2 infissi esterni verticali
- 2.2 Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1 solai a terra
  - 2.2.2 infissi orizzontali
- 2.3 Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1 solai su spazi aperti
- 2.4 Chiusure superiori
  - 2.4.1 coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2 infissi esterni orizzontali o inclinati

## **3. Partizioni interne:**

- 3.1 Partizioni interne verticali (12)
  - 3.1.1 pareti interne verticali
  - 3.1.2 infissi interni verticali
  - 3.1.3 elementi di protezione
- 3.2 Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1 solai
  - 3.2.2 soppalchi
  - 3.2.3 infissi interni orizzontali
- 3.3 Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1 scale interne
  - 3.3.2 rampe interne

## **4. Partizioni esterne:**

- 4.1 Partizioni esterne verticali (12)
  - 4.1.1 elementi di protezione
  - 4.1.2 elementi di separazione
- 4.2 Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1 balconi e logge
  - 4.2.2 passerelle
- 4.3 Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1 scale esterne
  - 4.3.2 rampe esterne

## **5. Impianti di fornitura servizi:**

- 5.1 Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1 alimentazione
  - 5.1.2 gruppi termici
  - 5.1.3 centrali di trattamento fluidi

- 5.1.4 reti di distribuzione e terminali
- 5.1.5 reti di scarico condensa
- 5.1.6 canne di esalazione
- 5.2 Impianto idrosanitario
  - 5.2.1 allacciamenti
  - 5.2.2 macchine idrauliche
  - 5.2.3 accumuli
  - 5.2.4 riscaldatori
  - 5.2.5 reti di distribuzione acqua fredda e terminali
  - 5.2.6 reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7 reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8 apparecchi sanitari
- 5.3 Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1 reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2 reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3 reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4 reti di ventilazione secondaria
- 5.4 Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1 alimentazione
  - 5.4.2 macchina
  - 5.4.3 reti di canalizzazione
- 5.5 Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1 canna di caduta
  - 5.5.2 canna di esalazione
- 5.6 Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1 allacciamenti
  - 5.6.2 reti di distribuzione e terminali
- 5.7 Impianto elettrico
  - 5.7.1 alimentazione
  - 5.7.2 allacciamenti
  - 5.7.3 apparecchiature elettriche
  - 5.7.4 reti di distribuzione e terminali
- 5.8 Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1 alimentazione
  - 5.8.2 allacciamenti
  - 5.8.3 reti di distribuzione e terminali
- 5.9 Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1 alimentazione
  - 5.9.2 macchina
  - 5.9.3 parti mobili

## **6. Impianti di sicurezza:**

- 6.1 Impianto antincendio
  - 6.1.1 allacciamenti
  - 6.1.2 rilevatori e traduttori
  - 6.1.3 reti di distribuzione e terminali
  - 6.1.4 allarmi
- 6.2 Impianto di messa a terra
  - 6.2.1 reti di raccolta
  - 6.2.2 dispersori
- 6.3 Impianto parafulmine
  - 6.3.1 elementi di captazione
  - 6.3.2 rete
  - 6.3.3 dispersori
- 6.4 Impianto antifurto e antiintrusione

- 6.4.1 alimentazione
- 6.4.2 rivelatori e trasduttori
- 6.4.3 rete
- 6.4.4 allarmi

## **7. Attrezzature interne:**

- 7.1 elemento fisso d'arredo domestico
  - 7.1.1 pareti - contenitore (\*)
- 7.2 blocco servizi

## **8. Attrezzature esterne:**

- 8.1 arredi esterni collettivi
- 8.2 allestimenti esterni
  - 8.2.1 recinzioni (\*)
  - 8.2.2 pavimentazioni esterne (\*)

(\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

## **Art. 2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) *Spazi chiusi*, detti anche “*vani*” o “*locali*”;
  - b) *Spazi aperti coperti*;
  - c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.
2. Si considera *spazio chiuso* o “*locale*” o “*vano*” uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni (13); si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili (14), se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro (15) (16).
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense (17).
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (18) se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto).
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

## Art. 2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 2.13 e 2.14

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

**Figura 2**

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio	bagno, ripostiglio, archivio	balcone coperto, loggia	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento 1.3.1. orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento 3.2.1. orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio	viale di accesso
		3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi
	3.3. Spazi tecnici praticabili	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili	intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane	

## Art. 2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

### 1. Piano

Si definisce *piano di un edificio* l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

### 2. Soppalco

Si definisce *soppalco* (numero 3.2.2. del precedente articolo 2.14) una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto

coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. I soppalchi devono rispettare le misure di cui al Requisito Cogente n° 7.2: “Disponibilità di spazi minimi”.

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1. del precedente articolo 2.14) e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3. del precedente articolo 2.14; ad es. un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

### 3. *Spazio interrato*

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la *quota al suolo* (come definita all'art. 3.7) per più di m. 0,90.

### 4. *Piano interrato*

Un piano di un edificio è definito *interrato* quando è composto esclusivamente da spazi interrati.

### 5. *Piano fuori terra*

Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

### 6. *Primo piano fuori terra*

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

### 7. *Apertura*

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad es. aperture:

- le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile;
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernari apribili.

## NOTE AL CAPO II

- (1) I termini “costruzione (edilizia)” o “opera edilizia” hanno un duplice significato: possono denotare sia l’oggetto, il prodotto dell’attività edilizia, sia l’attività stessa ossia l’atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.  
Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circolare del 27 maggio 1939 n° 76) “costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità”; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.  
Una definizione meno generica di “costruzione” si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.
- (2) Trattando di “oggetti” la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.
- (3) Secondo la circolare Ministero Lavori Pubblici del 23 luglio 1960, n° 1820, per fabbricato, o edificio, si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si ergono, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che abbia uno o più liberi accessi sulla via, nonché almeno una scala autonoma, se a più piani; questa definizione è senz’altro di più immediata comprensione, ma è insoddisfacente in quanto eccessivamente legata a tecnologie costruttive tradizionali (muri, tetto, fondamenta...); anche qui in ogni caso i connotati essenziali sono considerati la stabilità e la copertura.  
Si noti che lo stesso Catasto considera fra i fabbricati anche oggetti sospesi o galleggianti, purché stabilmente ancorati al suolo.  
I veicoli, in quanto “costruzioni”, dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad es. una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad es. attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche) e venga adibito all’attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.
- (4) Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle “*infrastrutture*” o negli “*altri manufatti*”.
- (5) La classe “impianti”, come classe di oggetti diversa dalla classe “edifici” non comprende evidentemente gli “*impianti degli edifici*”, che sono viceversa classificati (vedi art. 3.6) come *componenti* degli edifici.
- (6) Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell’ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).
- (7) Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa (art. 817 Codice Civile).
- (8) Un caso limite fra Unità edilizia e Unità fondiaria poderale è costituito dalla “villa” rurale con ampio parco - campagna circostante. si tratta comunque di una Unità organica, attribuibile all’una o all’altra tipologia a seconda che venga privilegiato l’aspetto produttivo (la costruzione al servizio della tenuta agricola) o quello del “loisir” (il parco come pertinenza della villa).
- (9) Sono ad es. unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l’area di pertinenza anche non completamente occupata dall’impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.
- (10) Sono ad es. Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..
- (11) Per il Catasto “unità immobiliare” è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre.  
Ad es., il Catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come “unità immobiliari” autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad es. se date in locazione o vendita. Il

punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di “pertinenza” come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l’art. 9, comma 5 della Legge 24 marzo 1989, n° 122 (Legge Tognoli sui parcheggi): “I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.”

- (12) Con i termini “strutture verticali”, “chiusure verticali”, “pareti verticali”, ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine “inclinato” è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).
- (13) I termini utilizzati (“chiusure”, “partizioni”, ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell’U.E. in componenti strutturali e tecnologiche di cui all’art. 2.14.
- (14) Per “aperture non chiudibili” si intende “aperture prive di serramenti”.
- (15) In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.
- (16) La definizione di “spazio chiuso” qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di “vano” formulata nella Circolare Ministero Lavori Pubblici del 23 luglio 1960, n° 1820: “Per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell’altro.”
- (17) Ad es., non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.
- (18) Ad es. cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

## CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

### PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE

#### Art. 3.1 - Profilo di una costruzione

Per *profilo* di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.

#### Art. 3.2 - Sagoma lorda di una costruzione

1. Per *sagoma lorda* di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).
2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

#### Art. 3.3 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)

1. Per *sedime* di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo (1). Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento (2).
2. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

#### Art. 3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta

1. Per *perimetro di attacco al suolo* di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo (1).
2. Per *impronta* si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.
3. Per *superficie dell'impronta* si intende la misura in mq. dell'area dell'impronta.

#### Art. 3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra

La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra.

In conseguenza sono definiti:

- la *sagoma lorda fuori terra* quale inviluppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione;
- la *sagoma lorda entro terra*, quale inviluppo dei profili delle parti interrato;
- il *sedime fuori terra* quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la *superficie occupata fuori terra* quale misura della sua area in mq.;

- il *sedime entro terra*, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la *superficie occupata entro terra*, quale misura della sua area in mq.

### **Art. 3.6 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione (3). Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce *superficie permeabile (SP)* di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera; le pavimentazioni (pedonali, parcheggi ed aree di manovra, ecc.) costituite da elementi autobloccanti montati a sabbia costituiscono superficie permeabile in ragione del 30% quelle costituite da elementi grigliati in ragione del 50%. È considerata SP anche quella adibita a verde, avente uno spessore minimo di 50 cm. di terreno vegetale, soprastante costruzioni entro terra.

### **Art. 3.7 - Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

### **Art. 3.8 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min)**

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

### **Art. 3.9 - Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.
2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.

### **Art. 3.10 - Superficie di una unità organica**

La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

### **Art. 3.11 - Rapporto di occupazione**

Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

### **Art. 3.12 - Tasso di permeabilità**

Si definisce *tasso di permeabilità* il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

## **PARAMETRI E MISURE RELATIVI AI SOLI EDIFICI**

### **Art. 3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)**

1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la SA.N. è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
  - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
  - dalla superficie di calpestio del piano più basso.
2. Sono quindi esterni alla SA.N.:
- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
  - le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 3.4 della Parte I) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad es.: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

### **Art. 3.14 - Sagoma netta fuori ed entro terra**

1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati.

La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce *sagoma netta entroterra* (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

### **Art. 3.15 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)**

Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

### **Art. 3.16 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)**

Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

### **Art. 3.17 - Involucro (INV)**

Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio.

L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

### **Art. 3.18 - Involucro fuori ed entro terra**

Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati.

L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

Si definisce *involucro entroterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

### **Art. 3.19 - Volume dell'Involucro (V.inv.)**

Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.

### **Art. 3.20 - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)**

Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

### **Art. 3.21 - Superficie coperta (SQ)**

Si definisce *superficie coperta* di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

### **Art. 3.22 - Rapporto di copertura (SQ/SF)**

Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

### **Art. 3.23 - Superficie Principale (Spr) Superficie accessoria (Sac)**

1. La Superficie Principale (Spr) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze (4).
2. La Spr di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle Spr delle sue U.I.

3. La Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:
- spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad es. soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni e simili;
  - comma soppresso;
  - pertinenze aperte e coperte delle singole unità immobiliari, e cioè: logge e simili;
  - pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali.
4. In relazione a quanto sopra e utilizzando lo schema di scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali e in spazi a diverso grado di protezione di cui agli artt. 2.13 e 2.15, la definizione della Spr e della Sac è riassunta nella seguente figura n° 3 (6).

**Figura 3 - Definizione della Spr e della Sac**

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo	Spr	Sac	
	1.2. Spazi di servizio e spazi accessori			
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento 1.3.1. orizzontale 1.3.2. verticale			
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		Sac	Sac	
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio	Sac	Sac	
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento 3.2.1. orizzontale 3.2.2. verticale			
		3.3. Spazi tecnici praticabile	Sac	
	4. Spazi non fruibili			

**Art. 3.24 - Specificazioni sulla misurazione della Spr e della Sac**

- Sia la Spr che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti - contenitore).
- Non costituiscono né Spr, né Sac le superfici dei seguenti elementi:
  - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico e privato;
  - gli spazi di collegamento verticale: ad es. le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
  - i corselli delle autorimesse anche se coperti;
  - tutti gli spazi scoperti: ad es. le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili;
  - i balconi scoperti e coperti;
  - tutti gli spazi non fruibili;
  - i "sottotetti tecnici", ossia i vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 30% e il 40%, con altezza utile media

- non superiore a m. 1,50 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento; ai fini del calcolo della superficie illuminante non devono essere computate le aperture in falda e i vani porta dotati di serramenti non vetrati per consentire l'accesso a eventuali terrazzi esterni;
- gli spazi collegamento orizzontale (corridoi) condominiali quando funzionali a locali di servizio (autorimesse, cantine, ecc.);
  - gli atri di ingresso condominiali;
  - spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad es. centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili (5).
3. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di partenza e di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari.
4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,50 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad es. attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Spr se chiuse, o Sac se aperte e coperte.
5. Si considerano "cantine" (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine (7).
6. I vani sottotetto (o soffitte):
- a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;
  - b) sono considerati pertinenze della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;
  - c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I..
- Le parti fruibili (vedi art. 2.13 e 3.27) dei sottotetti, che non rientrino nella esclusione di cui al comma 2, costituiscono pertanto Spr nel caso a), costituiscono Sac nei casi b) e c). Ai fini del calcolo della superficie illuminante non devono essere computate le aperture in falda e i vani porta dotati di serramenti non vetrati per consentire l'accesso a eventuali terrazzi esterni.
7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come Spr per il doppio della loro superficie.

### **Art. 3.25 - Rapporti minimi e massimi fra Spr e Sac**

1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, soffitte pertinenziali, si considerano Sac solamente alle seguenti condizioni:
- si trovino in piani interrati;
  - oppure, se posti in piani non interrati, la loro superficie complessiva non ecceda il 100% della Spr dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare Spr.

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituiti da sei o più unità immobiliari, la Sac degli spazi di servizio comuni alle unità immobiliare deve essere pari ad almeno l'8% della Spr dell'unità edilizia. La prescrizione si applica anche in presenza di unità immobiliari con ingressi indipendenti. La condizione non si applica alle residenze a schiera e gli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

### **Art. 3.26 - Superficie Complessiva (SC)**

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:  
$$SC = Spr + 0,6 Sac$$
  
nella quale Spr = Superficie Principale e Sac = Superficie accessoria di cui all'art. 3.23.
2. La SC è la misura che si utilizza ai fini del calcolo del contributo di concessorio afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n° 801.

### **Art. 3.27 - Altezza utile**

1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:
  - delle travi ricalate;
  - delle irregolarità e dei punti singolari;
  - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad es. armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);
  - degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, vedi art. 2.13), e di quelli non fruibili.

### **Art. 3.28 - Altezza utile netta media**

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:
  - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano,
  - degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.
3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla Legge e dal R.E..

### **Art. 3.29 - Altezza del fronte di un edificio (HF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza media della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.
3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).
4. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:
  - i vani tecnici;
  - le componenti di impianti dell'edificio;
  - gli spazi non fruibili;
  - i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

### **Art. 3.30 - Altezza di un edificio (H)**

Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

### **Art. 3.31 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
  - dei piani interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 misurati tra la quota media del pedonale perimetrale al lotto e l'intradosso del solaio di copertura dell'interrato stesso;
  - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 1,50.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

### **Art. 3.32 - Superficie di vendita (SV)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

4. La SV degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq. Per superfici di vendita eccedenti i 1.500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1.500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D. Lgs. n° 31 marzo 1998, n° 114. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

### NOTE AL CAPO III

- (1) Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime e sono compresi nel perimetro di attacco al suolo anche elementi dell'edificio che non rientrano nella "Superficie Coperta" come verrà in seguito definita; ad es. fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.
- (2) Ad es. una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione "strada"; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad es., il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.
- (3) Ad es.: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili.  
Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad es. una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
- (4) La definizione che in questo e nei successivi articoli viene data della Spr e della Sac è basata in modo essenziale sulle definizioni relative alla scomposizione dell'Unità Edilizia in spazi funzionali e in spazi a diverso grado protezione, date nel Capo II; vengono usati cioè esclusivamente termini generali precedentemente definiti, e non termini di uso comune di equivoca definizione; anche laddove, per chiarezza, è stato necessario richiamare termini di uso comune (es. "cantina" o "autorimessa") si sono fornite le chiavi per una loro riconduzione a classi di spazi di tipo generale. Le definizioni che ne conseguono risultano inoltre del tutto indifferenti ai diversi usi o destinazioni d'uso, ma derivanti esclusivamente da caratteristiche fisiche degli spazi o da stati di diritto (la pertinenzialità, l'essere di uso comune o condominiale).
- (5) Gli impianti dell'edificio sono quelli elencati all'art. 2.14; in un edificio produttivo gli impianti riferiti all'esercizio dell'attività produttiva nelle sue varie fasi ed esigenze non sono impianti "dell'edificio".
- (6) La definizione di Spr e Sac che risulta da questi articoli e riassunta nella figura 5 rappresenta la generalizzazione e concettualizzazione della definizione di Spr e Snr fornita a suo tempo dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 10 maggio 1977, n° 801.  
Si noti che l'impianto della figura 3 è identico a quello della figura 2 di cui al Capo II.
- (7) Essi quindi (salvo che siano vani tecnici o spazi comuni) costituiranno Spr in quanto parte integrante di una U.I. oppure in quanto costituenti una U.I. essi stessi.

## **CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 4.1 - Intervento**

1. Si definisce “*intervento*” un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d’uso o di stato di diritto in un’*immobile*.
2. Si definiscono “*interventi significativi*”, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo, di permesso di costruire e denuncia di inizio attività.

### **Art. 4.2 - Tipi di intervento**

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

#### **A - RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):**

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

#### **B - RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:**

##### **B.1 - Interventi edilizi “di recupero”:**

- MO - Manutenzione ordinaria;
- MS - Manutenzione straordinaria;
- RC - Risanamento conservativo;
- RE - Ristrutturazione edilizia.

##### **B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:**

- NC - Nuova costruzione;
- RI - Ricostruzione;
- AM - Ampliamento;
- D - Demolizione.

##### **B.3 - Interventi non edilizi:**

- MM - Modificazione morfologica del suolo;
- AR – Installazione di elementi di arredo.

#### **C - RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D’USO:**

- CD - Cambio d’uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.R.G. o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.R.G. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

## **A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)**

### **Art. 4.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione**

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47).
2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

### **Art. 4.4 - Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione*: costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal P.R.G. gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

## **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO**

### **B1 - INTERVENTI EDILIZI DI "RECUPERO"**

#### **Art. 4.5 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali.  
Con specifico riferimento agli *edifici*, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.  
Per “finiture” si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l’intero elemento strutturale o tecnologico (1). Nella “integrazione di impianti tecnologici esistenti” si intende compreso l’ammodernamento di impianti esistenti e l’aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad es. e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
  - b) opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell’area di pertinenza.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell’edificio*: l’intervento di MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell’edificio di cui al Capo III.
4. *Estensione dell’intervento*: la MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all’intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. *Procedure*: l’intervento di MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi.
6. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all’applicazione di norme procedurali e fiscali, l’intervento MO corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell’art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.

#### **Art. 4.6 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate (1);
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni (1);

- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne (1).
2. A titolo di es., sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
- a) opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedi e vani tecnici in posizione interrata o in cortili o chiostri interni all'edificio;
  - b) opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente art. 4.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedi, condotte, vani tecnici e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; costruzione di centrali termiche interrate; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*: l'intervento di MS non dà luogo a:
- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
  - modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
  - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento di MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento di MS non può dare luogo a modifiche della Spr e della Sac di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sac, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: la MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.
6. *Procedure*: l'intervento di MS è sottoposto a denuncia di inizio attività. Non è soggetta a titoli abilitativi l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m. 3,00.

#### **Art. 4.7 - Risanamento conservativo (RC)**

1. *Definizione*: l'intervento di risanamento conservativo è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'intervento che, oltre ad opere di MO ed MS, comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari, pur conservando e rispettando le principali caratteristiche tipologiche e strutturali dell'organismo edilizio. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura (2); sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale (3).
2. In particolare e a titolo di es. costituiscono interventi di RC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
  - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
  - rifunzionalizzazione di sottotetti;
  - costruzione di vani tecnici fuori terra (4).
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*: l'intervento di RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente art. 4.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi vani tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri Spr e Sac esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
  - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
  - b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
  - c) creazione di nuove pertinenze (Sac) interrato;
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi da Sac in Spr o viceversa;nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Spr o di Sac sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Spr può essere o non essere subordinato dal P.R.G. al rispetto di indici o quantità massime.  
Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.
4. *Estensione dell'intervento*: il RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali

dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.
6. *Procedure*: l'intervento di RC è sottoposto a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 4.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE, l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; esso può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua "fedele" ricostruzione (5); oppure il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11.
2. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*: l'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Spr, Sac, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente (6); è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino "rientranze" o riduzioni ma non "sporgenze" rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
3. *Estensione dell'intervento*: la RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento RI di cui al succ. art. 4.10.
4. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.
5. *Procedure*: l'intervento RE è soggetto a denuncia di inizio attività.

## **B2 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE**

#### **Art. 4.9 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inediticata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (7).

2. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di NC corrisponde a quello di cui alla lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.

3. *Procedure*: l'intervento NC è sottoposto a permesso di costruire.

#### **Art. 4.10 - Ricostruzione (RI)**

1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria (8). Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.

2. *Procedura*: l'intervento di RI è sottoposto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi CAPO VIII e CAPO IX.

3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

#### **Art. 4.11 - Ampliamento (AM)**

1. *Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'art. precedente.

3. *Procedure*: l'intervento di AM è sottoposto a denuncia di inizio attività ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi CAPO VIII e CAPO IX.

4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

#### **Art. 4.12 - Demolizione (D)**

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che

hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

2. *Procedure*: l'intervento di D è sottoposto a permesso di costruire.

### Art. 4.13 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 6.

		SA.N.f.t.	V.sa.n.f.t.	INV.f.t.	V.inv.f.t.	V.sa.n.	Sq	H	Spr	Sac	N. U.I.	NP	Forma e posizione strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle U.I.	Aperture
Interventi	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO						
	MS	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a) (c)	NO (a)	NO (a)	NO (b)	NO (b) (c)	NO	NO	NO	NO (d)	NO
"di recupero"	RC	NO	NO	NO	NO	SI (f)	NO	NO	SI (e)	SI (e)	SI	NO	NO	NO	SI
	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO
	RI	SI	NO (h)	SI	NO (h)	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	AM	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

#### NOTE ALLA FIGURA 6

- (a) SA.N.f.t., V.sa.n.f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) Spr ed Sac possono subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle pertinenze.
- (c) V.sa.n. e Sac possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici interrati.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Spr e Sac possono variare solo in relazione a:
  - creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate;
  - creazione di nuovi vani tecnici o modifica di quelli esistenti;
  - creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - trasformazione di vani chiusi da Sac a Spr. o viceversa.
- (f) V.sa.n. può variare solo in relazione a:
  - creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate;
- (g) Nel caso di "demolizione e ricostruzione fedele" la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio ricostruito devono coincidere o essere *contenuti* entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente (salvo i normali margini di tolleranza definiti dal R.E. per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata); è quindi ammissibile anche che la nuova sagoma netta e il nuovo involucro fuori terra presentino delle "rientranze" o "riduzioni" rispetto a quelli precedenti e che di conseguenza V.sa.n.f.t., V.inv.f.t., Sq, H, siano inferiori ai valori preesistenti.
- (h) Il V.sa.n.f.t. e il V.inv.f.t. devono essere pari o inferiori rispettivamente a quelli preesistenti; in caso di incremento di uno dei due si configura l'intervento di ampliamento (AM).

## **B3 - INTERVENTI NON EDILIZI**

### **Art. 4.14 - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad es. scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. *Procedure*: gli interventi MM sono sottoposti a procedura a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure di Legge.  
Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

### **Art. 4.15 - Installazione di elementi di arredo (AR)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo i seguenti:
  - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
  - b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
  - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
  - d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;
  - e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
  - f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo (9).
2. *Procedure*: gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad a denuncia di inizio attività nei seguenti casi:
  - quanto interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;
  - quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da spazi pubblici o spazi di uso pubblico.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:
  - le condizioni per il rilascio delle a denuncia di inizio attività nei casi di cui al secondo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella denuncia di inizio attività;
  - gli eventuali casi esonerati dalla presentazione della D.I.A. ancorché l'elemento sia visibile da spazi pubblici o di uso pubblico.

## C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

### Art. 4.16 - Cambio d'uso (CD)

1. *Definizione*: il tipo di l'intervento Cambio d'uso è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati dal P.R.G.; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegna la trasformazione permanente del suolo.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio (10). In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. *Estensione dell'intervento*: il CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.
4. *Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile* L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi (11). L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione. L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita (ad esempio per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto) può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della Legge Regionale del 26 novembre 1988, n° 46, oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore al 26 novembre 1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
6. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards urbanistici previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi. La definizione dei casi nei quali si determina aumento di carico urbanistico è contenuta nelle norme del P.R.G..
7. *Procedura*: l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto denuncia di inizio attività.  
Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a permesso di costruire esso si considera ricompreso nella medesima procedura del titolo abilitativo relativo alle opere edilizie.

## NOTE AL CAPO IV

- 1) I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.
- 2) Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, ma non spostati o eliminati.
- 3) Quindi ad es. ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.
- 4) Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostre interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della *definizione* dell'intervento RC, poiché la inquinerebbe con elementi di *prescrizione*; essa può piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al R.E..
- 5) Ai sensi della sentenza n° 594/1990 del Consiglio di Stato; secondo una linea già percorsa da alcuni enti locali si è ritenuto di interpretare il termine "fedele ricostruzione" formulato in questa sentenza nel senso di "ricostruzione contenuta nella sagoma e nell'involucro preesistente".
- 6) Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal R.E. per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.
- 7) Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'art. 2.5 della Parte I: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad es., di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.
- 8) Si fa riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'art. 2.5 della Parte I.
- (9) La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 2.3 e 2.5.
- 9) I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad es. al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.
- 10) Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera "associato" all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

## **CAPO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

### **Art. 5.1- Definizione e compiti**

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, con C.Q. (Commissione Qualità).
2. Nel campo urbanistico, la C.Q. esprime il parere sui Piani Urbanistici Attuativi e sui Progetti Unitari convenzionati, nonché sulle loro varianti.
3. Nel campo edilizio essa esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della C.Q. i seguenti interventi edilizi:
  - a) i seguenti interventi qualora riguardino immobili tutelati ai sensi del P.R.G. in quanto beni di interesse storico – architettonico, di pregio storico – culturale o testimoniale:
    - interventi di risanamento conservativo;
    - interventi di ristrutturazione edilizia;
    - interventi di restauro scientifico;
  - b) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, per i quali il titolo abilitativo assume il valore e l'efficacia di "autorizzazione paesaggistica";
  - c) gli interventi riguardanti opere pubbliche;
  - d) gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e ristrutturazione edilizia quando ricadenti nel territorio rurale (zone agricole);
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, relativamente al numero di unità immobiliari.

### **Art. 5.2 - Composizione e nomina**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - a) dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in qualità di Presidente;
  - b) da un agronomo, un architetto, un geometra ed un ingegnere, di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali.
2. La C.Q. dura in carica tre anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q. restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a cinque sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.

5. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Presidente nomina un Segretario della C.Q., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q. il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

### **Art. 5.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q. si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre membri, tra cui il Presidente.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello Unico per l'Edilizia per le quali sia richiesto il parere della C.Q. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 giorni dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.Q. dal responsabile del procedimento.
3. La C.Q., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della Legge 07 agosto 1990 n° 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.;
  - b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la C.Q. abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 8.6 e 8.7, anche indipendentemente dall'acquisizione del parere della C.Q.
7. La C.Q. esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I membri della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

9. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: “Esaminato nella seduta del ... dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio”, completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all’Albo Pretorio. La Commissione a seguito dell’insediamento può redigere un apposito documento - guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l’emanazione dei pareri.

## **CAPO VI - CERTIFICATO D'USO**

### **Art. 6.1 - Definizione**

1. Il certificato d'uso indica ogni vincolo e prescrizione riguardanti il bene immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti statali, regionali, provinciali e comunali, ed aventi carattere urbanistico - edilizio o comunque localizzato. Il certificato indica, in particolare, la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G., i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed ogni altra prescrizione o vincolo di tutela operante nel sito specifico.

### **Art. 6.2 - Richiesta**

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire o D.I.A., ha diritto a chiedere al Responsabile dello Sportello Unico il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, predisposta su apposito facsimile, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza e le sue attuali condizioni di diritto e d'uso, e deve essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile, e del relativo estratto autentico catastale.
3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per gli interventi di NC, RI, RE relativi ad edifici, nonché per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 6.3 - Rilascio**

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigenti.
3. Nei casi di obbligatorietà del certificato d'uso, ove sia trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può ugualmente presentare la richiesta di permesso di costruire o D.I.A., allegando copia della richiesta inoltrata.
4. Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile acquisire comunque il certificato, allo scadere del termine per il rilascio, può sollecitare ai sensi dell'art. 16 della Legge 1990, n° 86.

## CAPO VII – VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 7.1 - Definizione

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente.
2. La richiesta di valutazione preventiva è obbligatoria prima della richiesta di approvazione delle proposte di piani urbanistici attuativi, di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica.
3. La richiesta di valutazione preventiva è inoltre raccomandata in particolare nei seguenti casi:
  - a) interventi di RC o RE su immobili tutelati o vincolati;
  - b) interventi di NC di edifici o complessi edilizi rilevanti per le caratteristiche compositive o dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

### Art. 7.2 - Richiesta

1. La richiesta di valutazione preventiva va di norma accompagnata dai seguenti elaborati, tutti riducibili in formato UNI A4, da presentarsi in due copie
  - a) planimetria, in scala 1:1000 che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) descrizione dei vincoli gravanti sugli immobili oggetto dell'intervento;
  - d) relazione che descriva la tipologia e la consistenza dell'intervento previsto, i parametri edilizi dell'immobile da realizzare, i parametri e gli indici urbanistici da rispettare, le destinazioni d'uso previste, le soluzioni progettuali di massima, le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti;
  - e) rilievo in scala non inferiore a 1:200, per gli edifici, con l'ulteriore indicazione delle piante quotate di tutti i piani con le destinazioni d'uso dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
  - f) fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15 x 9 cm., montate su cartoncino in formato UNI A4 e con planimetria indicante i punti di ripresa;
  - g) relazione illustrativa dell'intervento e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche, per gli interventi su edifici, la descrizione dei principali materiali e colori da impiegare. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta, e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.
2. La richiesta va accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e di istruttoria, determinate con apposita delibera della Giunta Comunale.

### **Art. 7.3 – Rilascio, comunicazione e validità**

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni e la pratica viene archiviata.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.
4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al R.E.

## **CAPO VIII – PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 8.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi artt. 9.1 e 10.1 del R.E.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n° 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (RI) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 9.1 comma 2;
  - b) gli interventi di ampliamento (AM) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 9.1. comma 1 lettere i), k) e l);
  - c) le varianti a permessi di costruire già rilasciati e in corso di validità consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n° 31 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
  - d) gli interventi di cambio d'uso nel caso che diano luogo a medie o grandi strutture di vendita;
  - e) gli interventi di demolizione (D), parziale o totale.
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
5. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

### **Art. 8.2 - Richiesta e documenti**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente regolamento.
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
  - a) dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 13.1);
  - b) copia della valutazione preventiva, qualora sia stata richiesta ed acquisita, ovvero estremi della richiesta qualora sia stata tacitamente assentita;
  - c) estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'U.T.E. in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere

- costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
- d) relazione tecnica descrittiva dell'intervento prevista predisposta sulla base dell'apposito facsimile;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n° 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
  - f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'assoggettabilità dell'intervento al D.M. n° 37/2008;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita, nonché la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal presente regolamento. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 13.4 comma 2.
4. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:
- h) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 6 del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490 ovvero sia stato comunicato, ai sensi dell'art. 7 del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
  - i) relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 1° marzo 1988;
  - k) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi di NC, quando:
    - ricadono nell'ambito di piani urbanistici attuativi;
    - riguardino immobili per una SU superiore a 600 mq.;
    - riguardino usi "C" (produttivi);e inoltre anche nel caso di interventi di MS, RC, RS, RE, quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici (ascensori, impianti di condizionamento...) che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
  - l) copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici;
  - m) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per gli interventi in territorio rurale che lo richiedano;
  - n) calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n° 31;
  - o) modello statistico ISTAT compilato, nei casi di nuove costruzioni di consistenza superiore ai 200 mc.;
  - p) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
  - q) documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta di altre amministrazioni o enti diversi dal Comune, quando siano prescritti;
  - r) domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;
  - s) domanda di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche che non recapitano in pubblica fognatura, ai sensi del D. Lgs. n° 152/99 e

- successive modifiche ed integrazioni, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;
- t) documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 13.7 e 13.8.
5. Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Appendice alla Parte II del presente regolamento, occorre presentare inoltre la seguente documentazione:
- u) domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D. Lgs. n° 152/99 e successive modifiche, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;
  - v) relazione illustrativa e relativi elaborati sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n° 33/90;
  - w) copia della domanda di autorizzazione provinciale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del D.P.R. n° 203/88, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
  - x) fascicolo da inviare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il Certificato di Prevenzione Incendi, qualora l'attività rientri nel D.M. 16 febbraio 1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26 maggio 1959, n° 689; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata:
    - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda;
    - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
6. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente è rinviabile ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.

### **Art. 8.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti**

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, più una copia per ciascuno degli Enti esterni al Comune di cui occorra richiedere il parere. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4. Sono fatte salve le norme specifiche sulle pratiche da presentare allo Sportello Unico per le attività produttive ai sensi del D.P.R. n° 447/98.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21 x 8 riservato allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
  - a) estratto del P.R.G. se l'intervento è in esso programmato, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'individuazione in colore rosso dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;

- b) rilievo dell'area di intervento, per le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, con indicazione dell'essenza e dello sviluppo della chioma; oppure, per gli interventi su edifici esistenti, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e con almeno due sezioni significative;
- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza, nonché degli immobili contermini (almeno una copia a colori e in formato non inferiore a 15 x 9 cm.);
- d) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1,00 m. dal colletto;
- e) planimetria in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, e degli altri elementi di arredo, delle alberature e delle sistemazioni del verde, con indicazione delle essenze e, per gli alberi d'alto fusto, l'indicazione dello sviluppo previsto della chioma e dell'apparato radicale nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;
- f) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- k) schema planimetrico delle reti fognarie in scala adeguata; nello schema fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, il recapito finale dei reflui e le relative quote;
- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti;
- m) sintesi dei principali dati quali-quantitativi del progetto, redatta per punti significativi, in non più di due cartelle.

4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

#### **Art. 8.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

1. Per gli interventi che riguardino immobili tutelati ai sensi del P.R.G. in quanto beni di interesse storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), o riguardino immobili ricadenti nei centri storici, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
  - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### **Art. 8.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti**

Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 8.3 punto 3, lettere a), b), c), d), e), h), k), l), m), limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

#### **Art. 8.6 - Istruttoria sui progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 07 agosto 1990 n° 241. In sede di presentazione può essere effettuata dall'Ufficio ricevente la completezza della documentazione ai fini della ricevibilità degli atti.

2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica;
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
  - c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
  - d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che il progetto sia conforme agli elementi forniti nella richiesta di valutazione preventiva e alle eventuali condizioni esplicitate nella valutazione stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.
  
3. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.  
In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio della permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal R.E.
  
4. Per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto il responsabile del procedimento potrà avvalersi eventualmente del parere degli Ordini e Collegi professionali.
  
5. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2.  
In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione dei termini di cui ai commi successivi, i quali decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
  
6. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio e archiviata.
  
7. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q., ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
  
8. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2, acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 07 agosto 1990, n° 241.

9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della C.Q., può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

#### **Art. 8.7 - Rilascio**

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento e la consegna al Responsabile dello Sportello Unico.
2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento, ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, il Responsabile dello Sportello Unico, vista la proposta motivata, visto l'eventuale parere della C.Q. e l'eventuale esito della conferenza, decide il rilascio o il diniego del permesso.
3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.
4. Qualora il parere della C.Q. sia favorevole con osservazioni, il Responsabile dello Sportello Unico di norma inserisce tali osservazioni come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile non siano conformi, anche in parte, al parere della C.Q., il Responsabile dello Sportello Unico è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo art. 8.13.
5. I termini di cui ai commi 5, 8 e 9 dell'articolo precedente sono raddoppiati nei seguenti casi:
  - progetti di nuove costruzioni per edifici a destinazione commerciale con superficie utile superiore a 1.500.mq.;
  - altre destinazioni comportanti un uso pubblico;
  - progetti di restauro scientifico.
6. Decorsi inutilmente i termini per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
7. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori, fissati rispettivamente in un anno e in tre anni dalla data della notifica del rilascio del titolo all'interessato.
8. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune copia della ricevuta attestante l'avvenuto versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

9. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine per il ritiro può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico fino ad un massimo di 180 giorni dalla notifica, decorsi i quali il permesso di costruire si intende decaduto.

#### **Art. 8.8 – Contenuti del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) le eventuali condizioni o prescrizioni a cui il permesso di costruire è subordinato;
  - h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - l) l'entità e le modalità di versamento dei contributi di costruzione secondo le relative deliberazioni regionali e comunali;
  - m) le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso di costruire;
  - n) l'eventuale variazione del regime tributario dell'immobile durante la durata del cantiere.
  
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
  
3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello laddove prescritti ai sensi dell'art. 11.1;
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi della Legge n° 1086/71 e del D.P.R. n° 380/2001;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge n° 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi, nel formato minimo di cui all'art. 11.2;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello Unico per l'Edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici o agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione solo dopo la presentazione della domanda del Certificato di conformità edilizia, che dovrà essere presentata allegando tutta la documentazione di cui all'art. 12.2.

### **Art. 8.9 – Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G. e dal presente R.E.
3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D. Lgs. n° 490/99.

### **Art. 8.10 - Decadenza del permesso di costruire**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine per il ritiro di cui all'art. 8.7;
  - b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 7 dell'art. 8.7, salvo proroghe;
  - c) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del primo solaio fuori terra o di altre opere, eventualmente indicate nel permesso di costruire stesso, per costruzioni particolari;
  - d) entrata in vigore di nuove e contrastanti prescrizioni urbanistiche - edilizie, salvo che i lavori vengano iniziati e completati nei termini stabiliti nel permesso stesso.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico con apposito atto e notificata agli interessati.

3. In caso di decadenza del permesso ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

#### **Art. 8.11 - Pubblicità del permesso di costruire**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, dei permesso di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.
3. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita con determina del Responsabile dello Sportello Unico.

#### **Art. 8.12 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente regolamento, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il Sindaco provvede al riesame entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con disposizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, il Sindaco dichiara l'annullamento dell'atto e provvede a notificarlo agli interessati.

#### **Art. 8.13 – Proroga dei termini**

1. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con richiesta motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con richiesta motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

## CAPO IX – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

### Art. 9.1 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. n° 490/99, nonché gli immobili aventi valore storico - architettonico individuati dal P.R.G., o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) recinzioni, muri e cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - f) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11;
  - g) mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui all'art. 18 e 19 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n° 31;
  - k) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n° 122, esclusi gli immobili collocati nel centro storico;
  - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, purché non si tratti di immobili tutelati ai sensi del P.R.G. in quanto beni di interesse storico – architettonico, di pregio storico – culturale, testimoniale e non comportino un incremento del volume di sagoma superiore al 20%;
  - m) significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/2000, non è richiesta la D.I.A., limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano presentate più D.I.A. tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile dello Sportello Unico, regolare domanda di permesso di costruire.
4. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una D.I.A. relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 11.5.
5. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

## **Art. 9.2 – Procedura e documenti**

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia, almeno 30 giorni prima della data prevista di inizio dei lavori, sulla base della modulistica predisposta dal Comune e accompagnata:
  - dai documenti di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) del terzo comma del precedente art. 8.2;
  - dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui agli artt. 8.3, 8.4 e 8.5;
  - dai documenti di cui al quarto, quinto e sesto comma del precedente art. 8.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;
  - dall'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'impresa a cui verranno affidati i lavori;
  - dall'indicazione della data prevista di inizio dei lavori;
  - dalla quantificazione e dalla ricevuta di versamento del contributo di costruzione;
  - dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
  
2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A., lo Sportello Unico provvede esclusivamente:
  - a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 9.1;
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo (1).Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
  
3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello Unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.  
Qualora, entro questo termine, sia riscontrata l'incompletezza della documentazione, il Responsabile dello Sportello Unico notifica all'interessato la sospensione dei termini per l'inizio dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata è annullata ed archiviata.
  
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo II del D. Lgs 29 ottobre 1999, n° 490), l'efficacia della D.I.A. è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di assenso, o di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello Unico entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di effetti. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio dell'atto di assenso.
  
5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n° 490, lo Sportello Unico ne trasmette copia alla Soprintendenza competente. Qualora la Soprintendenza, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, comunichi al Comune la richiesta di annullamento dell'autorizzazione

paesaggistica, il Comune provvede ad annullare l'atto e a darne immediatamente comunicazione al presentatore della D.I.A.. Nei casi di cui al presente comma l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo il decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica.

6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico, entro 10 giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
7. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.  
Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello Unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
8. La copia della D.I.A., nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data di ricevimento del Comune, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.
9. Per gli interventi effettuati con la procedura di D.I.A. si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi XI, XII e XII.

### **Art. 9.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo"**

1. Per gli interventi di modificazione morfologica del suolo di cui all'art. 4.17 gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 8.3, terzo comma, lettere a), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico - tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

### **Art. 9.4 – Durata dei termini, proroga e decadenza**

1. La D.I.A. ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori precisata nella denuncia stessa, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con domanda motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

4. In caso di decadenza della D.I.A. ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

**Art. 9.5 - Pubblicità degli atti e richiesta di riesame**

In materia di pubblicità degli atti, di richiesta di riesame e di eventuale annullamento da parte del Sindaco, valgono per le D.I.A. le stesse disposizioni indicate per i permessi di costruire ai precedenti artt. 8.11 e 8.12.

## NOTE AL CAP. IX

(1) I casi di gratuità della concessione sono, allo stato attuale, i seguenti:

- a) interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 153/1975;
- b) interventi di risanamento conservativo, e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- c) interventi di manutenzione straordinaria su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490;
- d) interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- e) impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- f) interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Si ricorda peraltro che l'intervento RC non è soggetto a concessione, bensì ad autorizzazione, quando sia finalizzato ad una destinazione residenziale, ai sensi della Legge 25 marzo 1982, n° 94.

## CAPO X – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### Art. 10.1 – Interventi soggetti ad attività edilizia libera

1. Sono soggetti ad attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legge 25 marzo 2010, n° 40, rispettivamente:

comma 1:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria.
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro – silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

comma 2:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) della D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Centro Storico).
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, nei casi previsti all'art. 4.15.

## **CAPO XI - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Art. 11.1 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare di permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dello Sportello Unico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o mediante consegna diretta a mano, utilizzando l'apposito facsimile.
2. Nella comunicazione occorre menzionare la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'art. 4 della Legge 05 novembre 1971, n° 1086 e dovrà essere allegata la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 09 gennaio 1991, n° 10.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione; qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile dello Sportello Unico entro 15 giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
4. Nei casi di interventi di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici, di impianti, di infrastrutture, di opere di sostegno o contenimento, di pavimentazioni, prima della data prevista di inizio lavori, il titolare del permesso di costruire deve presentare al Responsabile dello Sportello Unico richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche a cui deve essere riferita la costruzione. La visita è eseguita da parte degli Uffici Tecnici Comunali entro 60 giorni dalla richiesta. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
5. Trascorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, che certifica sotto la sua responsabilità in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

### **Art. 11.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia da parte del Comune, lo Sportello Unico provvede ai controlli sui cantieri, anche avvalendosi della Polizia Municipale, o del personale dell'Ufficio Tecnico, o delle strutture sanitarie territoriali
2. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, la copia dei elaborati grafici approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o D.I.A., del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A3, per le manutenzioni

UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. In particolare il Comune programma visite di controllo in corso d'opera relativamente ai seguenti interventi:
  - interventi in corso, con permesso di costruire o con D.I.A., riguardanti immobili tutelati ai sensi del P.R.G. in quanto beni di interesse storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni), o riguardino immobili ricadenti nei centri storici, in modo tale da effettuare un controllo in corso d'opera su almeno il 30% di tali interventi;
  - interventi non richiedenti il certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 11.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

### **Art. 11.3 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di D.I.A.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nell'organizzazione del cantiere devono essere assunti tutti i provvedimenti necessari per la protezione degli alberi e degli arbusti e in particolare per non danneggiarne l'apparato radicale, ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

6. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Responsabile del servizio domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 0,90 utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.
8. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di Legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

#### **Art. 11.4 - Variazioni a titoli abilitativi vigenti**

1. Le variazioni rispetto al permesso di costruire o alla D.I.A. si distinguono in due tipologie:
  - variazioni essenziali, come definite all'art. 23 della Legge Regionale n° 31/2002;
  - variazioni minori in corso d'opera di cui all'art.19 della Legge Regionale n° 31/2002.
2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello Unico, prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire. La richiesta ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire a cui la variante si riferisce. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire in variante sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo VIII.
3. Le variazioni essenziali a D.I.A. in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello Unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova D.I.A. La D.I.A. ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente pratica a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo IX.
4. Nei casi di cui al commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modificano i termini di scadenza.

#### **Art. 11.5 - Varianti minori in corso d'opera**

1. Sono "varianti minori in corso d'opera" ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n° 31/2002 quelle che:
  - risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
  - risultano conformi alla normativa edilizia vigente;
  - non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione;
  - non comprendono mutamenti d'uso tali da determinare aumento del carico urbanistico;
  - non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SC), al rapporto di copertura (rapporto fra la SC e la SF), al perimetro del sedime,

- all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
- non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;
  - non comportano aumenti della superficie principale (S.Pr.) superiori a 100 mq.;
  - non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire.
2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a D.I.A., che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, con un unico atto comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori; la D.I.A. deve contenere la dichiarazione di cui al comma 3 lettera g) dell'art. 8.2.
  3. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate separatamente
    - la soluzione progettuale finale (variante richiesta);
    - la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando grafie diverse per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova previsione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
  4. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della D.I.A. e dal progettista.
  5. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art. 9.2. La D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

## CAPO XII - CONCLUSIONE DELLE OPERE

### Art. 12.1 - Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni unità edilizia oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della Legge Regionale n° 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni. La scheda è articolata in sottoschede per ciascuna unità immobiliare che compone l'unità edilizia. La scheda è compilata a cura di un tecnico abilitato ed è sottoscritta, , anche per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, dal tecnico stesso e dal titolare del titolo abilitativo o dai suoi aventi causa.
2. La scheda, compilata in base all'apposito facsimile, deve indicare:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
  - d) la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
  - e) le eventuali prove in opera eseguite;
  - f) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - g) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per i requisiti volontari, qualora nella relazione di progetto fosse stato previsto il soddisfacimento anche di uno o più di tali requisiti;
  - h) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame da parte dell'AUSL e ARPA di cui all'art.19 comma 1 lettera h) bis della Legge Regionale n° 19/82 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegate le dichiarazioni di conformità di cui al successivo art. 12.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.
4. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primo deposito.
5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n° 31/2002.
6. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

7. Fino a diversa determinazione da parte della Regione, nel caso di interventi di MS, RC, RS non è obbligatoria la compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente; ma è sufficiente la dichiarazione di conformità del professionista abilitato con i contenuti di cui alle lettere a), c) e d) del comma 2; tale dichiarazione tiene luogo del Certificato di conformità edilizia ed agibilità.
8. Gli interventi MO, CD, D, AR e MM non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità

### **Art. 12.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda del certificato di conformità edilizia ed agibilità**

1. Entro la scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel permesso di costruire o nella D.I.A., salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo per completare le opere non realizzate, deve essere comunicata allo Sportello Unico la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o mediante consegna diretta a mano, debitamente firmata dal titolare titolo abilitativo, dal direttore dei lavori, come da facsimile.
2. Nel caso di interventi di MS, RC, RS alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la dichiarazione di conformità di cui al comma 7 dell'articolo precedente e, ove occorrente, la richiesta per la variazione dell'immobile al Catasto. La mancata comunicazione di fine lavori con allegata dichiarazione di conformità comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 € a 464,00 €
3. Nei casi di interventi di RE, NC, RI e AM nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i 15 giorni successivi dalla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello Unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dai seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
  - b) certificato finale di prevenzione incendi, o in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati;
  - d) scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate o interessate dall'intervento sottoscritta dal titolare del titolo abilitativo e, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, dal direttore dei lavori;
  - e) dichiarazione del tecnico abilitato resa ai sensi dell'art. 11.2 del D.M. 14 giugno 1989, n° 236;
  - f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
  - g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n° 37; nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;

- h) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ente competente ai sensi del D.Lgs. n° 152/99 e successive modificazioni e della normativa regionale vigente;
  - i) attestato di certificazione energetica dell'edificio ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192 e del D.M. 19 febbraio 2007, esclusivamente per gli immobili di nuova realizzazione;
  - j) gli eventuali ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.
4. Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 € a 464,00 €
  5. Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, ovvero entro 10 giorni dal ricevimento, lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. In sede di presentazione l'Ufficio ricevente può effettuare una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto.
  6. Entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, la regolarizzazione ovvero l'integrazione della documentazione presentata con ulteriori documenti non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non possono essere acquisiti direttamente dalla stessa. Il termine di cui al comma 3 dell'articolo seguente riprende a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la domanda decade e viene archiviata.

### **Art. 12.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Per l'effettuazione delle verifiche di conformità sulle opere eseguite, lo Sportello Unico comunica la data di inizio delle operazioni di controllo al titolare del titolo abilitativo, con un preavviso di 8 giorni.
2. Per gli interventi soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 12.2 comma 3, i controlli sono effettuati entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda.
3. Per gli interventi non soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 12.2 comma 2, i controlli sono effettuati entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori.
4. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo art. 12.7. Il tecnico incaricato del controllo esamina:
  - a) la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;
  - b) la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva;
  - c) il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal R.E. per i requisiti cogenti.
5. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti cogenti definiti dal R.E., oppure essere limitato ad una parte di

essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico - descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.

6. Devono essere sottoposti a controllo:
  - tutti gli interventi di cui all'art. 12.2 comma 3 che riguardino immobili per attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice alla Parte II del R.E.); in tali casi i controlli possono essere effettuati di concerto con i tecnici dell'AUSL e/o dell'ARPA o anche demandati ad essi sulla base di appositi accordi;
  - almeno il 20% dei restanti interventi di cui all'art. 12.2 comma 3;
  - almeno il 30% dei restanti interventi di cui all'art. 12.2 comma 2.
7. Il Responsabile dello Sportello Unico, qualora, tenendo conto delle risorse a disposizione, ritenga di non poter svolgere nei tempi utili controlli almeno parziali sulla totalità degli interventi per i quali sia pervenuta la comunicazione di fine lavori, procede alla selezione degli interventi da controllare anche tramite sorteggio, rispettando comunque le quantità minime di cui al comma precedente. I criteri di selezione e sorteggio sono specificati con delibera della Giunta Comunale.
8. Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile dello Sportello Unico comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione. Trascorso il termine fissato per le controdeduzioni, permanendo i presupposti, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 12.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia ed agibilità, conforme al relativo facsimile, entro 90 giorni dalla richiesta.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla D.I.A. presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti non assoggettati a verifiche il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.
3. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività, previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 12.5 – Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. Qualora, dopo 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello Unico non abbia rilasciato il certificato di conformità

edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità, anche nei casi di applicazione dell'art. 12.1, quarto comma.

2. Qualora vengano rilasciati certificati di conformità edilizia senza effettuazione di controlli, mediante convalida della dichiarazione di conformità, il Responsabile dello Sportello Unico dovrà procedere alla verifica a campione sulle opere certificate in tal modo; la procedura e le modalità per la scelta del campione sono stabilite dal Consiglio Comunale; il campione non dovrà in ogni caso essere inferiore al 20%, e non potrà riguardare opere la cui certificazione è stata convalidata oltre dodici mesi prima.
3. Del campione di cui al comma precedente devono fare parte tutti gli interventi riguardanti attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice n° 1).

#### **Art. 12.6 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
  - 1% per le misure lineari superiori a m. 20,00;
  - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2,00 e m. 20,00;
  - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2,00.In ogni caso non è ma considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,30.  
Le variazioni di superfici e di volumi derivanti dalle difformità delle misure lineari rientrano anch'esse nelle tolleranze costruttive e pertanto non costituiscono abusività.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490.

#### **Art. 12.7 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. La Giunta Comunale può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie.
2. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.

### **Art. 12.8 - Numeri civici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è collocato.

## CAPO XIII - DISPOSIZIONI VARIE

### Art. 13.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la D.I.A. e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la D.I.A. i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (Legge n° 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (Decreto Legge n° 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed l) i titoli devono essere attestati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure copia conforme dell'atto pubblico in forza del quale è stato acquisito il titolo, o autocertificazione con dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 46 e 47.

Per gli interventi in aree P.E.E.P. e P.I.P. tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area; altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativi.

### **Art. 13.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)**

1. Il permesso di costruire e la D.I.A. sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione nella quale il presentante assevera sotto la propria responsabilità di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio del permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

### **Art. 13.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire, D.I.A., concessioni o autorizzazioni edilizie sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
  - a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una “concessione di occupazione di suolo pubblico” di cui all'art. 192 del T.U.F.L. Legge n° 1175/1931; tali occupazioni sono definite:
    - “permanenti” quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - “temporanee” quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui alla Legge 25 marzo 1991 n° 112;
  - b) impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato, ai sensi della Legge Regionale 18 agosto 1994, n° 33 e successive modificazioni e integrazioni.
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o D.I.A. per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto indipendente dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

### **Art. 13.4 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di permesso di costruire o D.I.A.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nei precedenti artt. 8.3, 8.4 e 8.5.

3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E.
4. Successivamente all'istruttoria di cui al comma 3, deve essere acquisito il parere della Commissione Qualità, ai sensi dell'art. 5.1, punto 4 .

#### **Art. 13.5 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano. Le aree cortilive e pertinenziali delle costruzioni, nonché le aree inedificate devono essere mantenute pulite e libere da rifiuti e da materiali accatastati
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del R.D. del 03 marzo 1934, n° 383, "Testo Unico della legge comunale e provinciale"; inoltre l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di trasmettere allo Sportello Unico immediata comunicazione e descrizione dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la D.I.A.

#### **Art. 13.6 - Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, ove ricorrano le condizioni di Legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello Unico dall'avente causa, in conformità alle norme del presente R.E.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli artt. 8.2, 8.3, 8.4 e 9.2:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;

- c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile dello Sportello Unico, sentita la C.Q., si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Art. 13.7 - Dichiarazione di inabitabilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare inabitabile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico - edilizie.
3. L'ordinanza di inabitabilità si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di verifiche a campione di cui all'art. 12.5, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva

#### **Art. 13.8 - Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 30 dicembre 1999, n° 507.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello Unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

#### **Art. 13.9 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. Ad integrazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q., adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
  - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone di recupero
  - c) per le zone verdi;
  - d) per l'arredo urbano ed il colore;
  - e) per la viabilità ed il traffico;
  - f) per la valorizzazione commerciale;
  - h) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al R.E., anche alle prescrizioni di detti piani e programmi, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

## **PARTE III - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto**

### **CAPO XIV - DISTANZE**

#### **Art. 14.1 - Distanza da un confine e di visuale libera**

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 misurati tra la quota media del pedonale perimetrale al lotto e l'intradosso del solaio di copertura dell'interrato stesso;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 2,00;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 2,00.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
4. L'indice di visuale libera (VL) di un edificio rispetto a un confine è il rapporto minimo fra la distanza in orizzontale di ciascun punto di quell'edificio dal piano verticale passante per il confine e l'altezza di quel punto rispetto alla quota del confine.

#### **Art. 14.2 - Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà;
  - D2 = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico;
  - VL = indice di visuale libera.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m. 0,90 fuori terra (ad es. campi sportivi o costruzioni interrate); non si applicano inoltre alle *infrastrutture* e ai *manufatti diversi*, fatte salve le norme del C.C. relative ai muri di recinzione di altezza superiore a m. 3,00.

#### **Art. 14.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1 e VL)**

1. Negli interventi MO, MS, RC: D1 = valore preesistente.
2. Negli interventi di RE: D1 maggiore o uguale al valore preesistente.

3. Negli interventi di NC, RI, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per i piani fuori terra;
  - D1 maggiore o uguale a m. 1,50 per i piani interrati;
  - VL maggiore o uguale a 0,50.
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi RI, AM sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla Conservatoria degli Atti Immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire o D.I.A., è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici, in quest'ultimo caso si prescinde dall'indice VL.

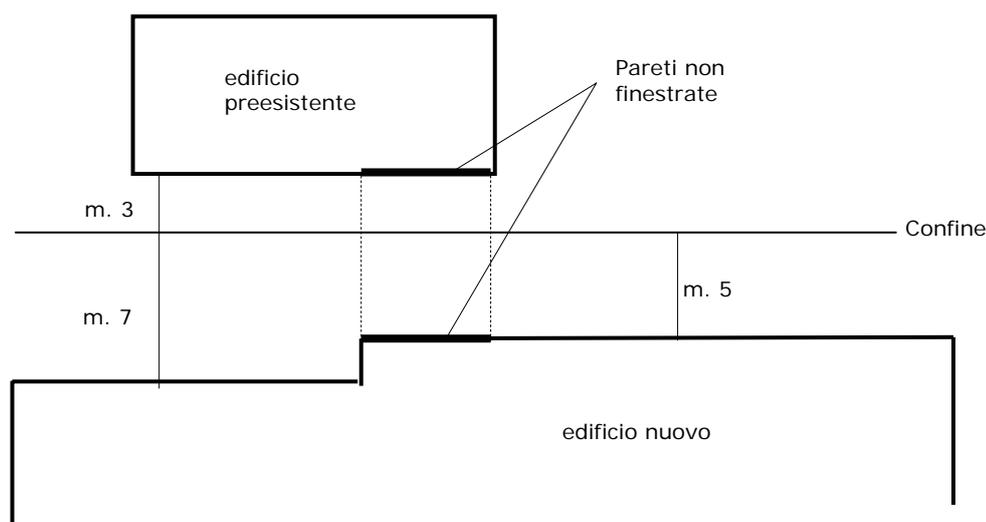
#### **Art. 14.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone omogenee F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi del Piano Regolatore Generale e della legislazione urbanistica vigente) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 14.3; valori inferiori non sono mai ammessi.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza D2 dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni (2).

#### **Art. 14.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali; vedi articolo 2.14, punto 2 e sue note), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale '*chiusure verticali*'.
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto (1).
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 14.1.
5. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. Negli interventi MO, MS, RC: D3 = valore preesistente.
7. Negli interventi di RE: D3 maggiore o uguale al valore preesistente.
8. Negli interventi di NC, RI, AM quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00.
9. Negli interventi di NC, RI, AM, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00,
  - D3 maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
10. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. Nei casi di cui ai commi 7,8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a: D3 = m. 3,00.
12. Ai fini del presente articolo del R.E. non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).



## **Art. 14.6 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti artt. 14.3, 14.4 e 14.5 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 8.10);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti artt. 14.3 e 14.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

### **NOTE AL CAP. XIV**

- (1) Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).
- (2) Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (art. 16 Codice Strada)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 m. per le strade di tipo A;
  - b) 40 m. per le strade di tipo B;
  - c) 30 m. per le strade di tipo C;
  - d) 20 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del Codice;
  - e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m. per le strade di tipo A;
  - b) 20 m. per le strade di tipo B;
  - c) 10 m. per le strade di tipo C;
- 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 m. per le strade di tipo A, B;
  - b) 3 m. per le strade di tipo C, F;

2quinqües. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.
5. La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

Art. 27 (art. 17 Codice Strada)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (art. 18 Codice Strada)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m. per le strade di tipo A;
  - b) 20 m. per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m. per le strade di tipo A;
  - b) 20 m. per le strade di tipo D ed E;
  - c) 10 m. per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 3 m. per le strade di tipo A;
  - b) 2 m. per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

## **CAPO XV - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 15.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
2. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla approvazione della C.E., sulla base di idoneo elaborato a colori.
3. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.

### **Art. 15.2 - Aggetti delle facciate**

1. Nei nuovi edifici abitativi gli aggetti in genere (balconi, cornicioni, pensiline) devono essere di larghezza contenuta. La profondità, il numero e l'estensione dei balconi aggettanti devono essere contenute e proporzionate in relazione alla superficie della facciata. Nelle zone extraurbane è in generale da evitare la realizzazione di balconi aggettanti.
2. Gli indirizzi di cui al precedente comma possono essere derogati su parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

### **Art. 15.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente R.E. sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a m. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m. 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. È consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal P.R.G., in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
  5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile dello Sportello Unico, su parere conforme della Commissione Qualità, può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

#### **Art. 15.4 - Coperture**

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio extraurbano gli edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.
3. Nel territorio extraurbano anche gli edifici di servizio all'attività agricola (magazzini, ricoveri e simili) devono essere realizzati preferibilmente con copertura conforme a quanto prescritto al comma precedente, salvo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, o salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo art. 16.5).

#### **Art. 15.5 - Allineamenti**

Negli interventi NC e RI, il Sindaco, su parere conforme della C.E., potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 15.6 - Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di m. 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nelle zone esterne al "territorio urbanizzato" come individuato dal P.R.G. sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica interposta o

addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere. Sono consentite le strutture di sostegno anche in muratura ai lati dei cancelli o passi carrai.

3. Le recinzioni contribuiscono alla definizione dell'ambiente pubblico e devono essere improntate alla massima semplicità. Devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curvature richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità sui cui prospettano. In mancanza di marciapiede le recinzioni devono rispettare la distanza minima di m. 0,50 dal ciglio stradale per garantire la spalatura della neve e la manutenzione di eventuali fossi, cunette, scarpate e banchine.
4. Le recinzioni in muratura e quelle realizzate con cancellata non devono superare i m. 2,00 di altezza. (L'altezza va misurata dal piano del marciapiede, o in mancanza di questo dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione.) In particolare non sono ammesse recinzioni metalliche sprovviste di muretto di base che dovrà in ogni caso avere altezza non inferiore a m. 0,50 così pure non sono ammesse tettoie a copertura dei cancelli di ingresso se sporgenti su spazi di uso pubblico.
5. Nel caso una strada presenti allineamenti verticali di recinzione che costituiscano un filo prevalente, non sono ammessi scostamenti superiori al 10% rispetto al filo stesso.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un veicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, di misura opportuna e da concordarsi con l'Ufficio Tecnico IV Settore, (indicativamente m. 5,00).
7. Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.
8. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono vietati riporti di terreno superiori a m. 0,60 rispetto alla quota originale di campagna per ciascun punto.

#### **Art. 15.7 - Autorimesse**

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa su parere favorevole della Commissione Qualità, solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

#### **Art. 15.8 - Piani interrati e seminterrati**

Articolo cassato.

#### **Art. 15.9 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a m. 2,50 se la rampa è rettilinea, e m. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1° febbraio 1986 e successive modificazioni.
4. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole "strade urbane locali", devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5,00, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

#### **Art. 15.10 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 15.11 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

### **Art. 15.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

## **CAPO XVI - TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **Art. 16.1 - Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi, se vigente, del Regolamento comunale di fognatura.
2. L'autorizzazione allo scarico è rilasciato dal Responsabile del Sportello Unico unitamente al permesso di costruire o D.I.A.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e RI le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

### **Art. 16.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. È vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione - autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

### **Art. 16.3 - Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 1,50

per albero e delimitata rispetto ai posti - auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto - auto.

#### **Art. 16.4 - Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. (omissis)
3. (omissis)
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a m. 0,20 - rilevato a m. 1,00 dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Sindaco ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. In tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni mq. 100 di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,00 e un diametro, misurato a m. 1,00 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per tutti gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC, RI, AM di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

### **Art. 16.5 - Essenze arboree da impiantare**

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate come elencate nel Regolamento Comunale del Verde. Essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

### **Art. 16.6 - Piscine private**

Visto il Piano di tutela delle Acque della Regione Emilia Romagna approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n° 40 del 21 dicembre 2005, la realizzazione di piscine sul territorio comunale è consentita solo se l'alimentazione avviene da pozzo privato, pescante acqua nelle falde più superficiali.

È assolutamente vietato il ricorso ad acqua potabile per il riempimento delle piscine private.

Per la realizzazione di nuove piscine, dovranno essere predisposti sistemi per il recupero delle acque di scarico e il riutilizzo (ad esempio per l'irrigazione, previa evaporazione del cloro eventualmente contenuto).

Lo scarico delle piscine dovrà avvenire nel rispetto della normativa sugli scarichi, sia se in fognatura che su acque superficiali.

## **PARTE IV- Requisiti tecnici delle opere edilizie**

### **CAPO XVII - DEFINIZIONE E CONTENUTI**

#### **Art. 17.1 - Requisiti**

1. Tutti gli edifici, in relazione agli usi previsti, devono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti sono raggruppati in “famiglie” in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto dalla direttiva C.E.E. n° 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore “famiglia” riferita alle esigenze di “fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature”, come sotto riportate:
  - 1) resistenza meccanica e stabilità;
  - 2) sicurezza in caso di incendio;
  - 3) igiene, salute e ambiente;
  - 4) sicurezza nell’impiego;
  - 5) protezione contro il rumore;
  - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

#### **Art. 17.2 - Contenuto del requisito**

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
    - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
    - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
  2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse destinazioni d’uso:
    - a) funzione abitativa;
    - b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l’artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
    - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
    - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
    - e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- (n.b.: ai fini dell’applicazione dei requisiti; eventuali ulteriori usi previsti e definiti dal P.R.G. devono essere ricondotti ad uno dei suddetti cinque raggruppamenti, sulla base di criteri di analogia).

3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad es.: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore, nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

### **Art. 17.3 - Classificazione dei requisiti**

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.
2. **I requisiti cogenti (RC)** sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

### **ELENCO DEI REQUISITI COGENTI (RC)**

#### **FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ**

- RC.1.1.: RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE DI ESERCIZIO
- RC.1.2.: RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI
- RC.1.3.: RESISTENZA MECCANICA ALLE VIBRAZIONI

#### **FAMIGLIA 2: SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO**

- RC.2.1.: RESISTENZA AL FUOCO
- RC.2.2.: REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI DI SOSTANZE NOCIVE IN CASO DI INCENDIO
- RC.2.3.: LIMITAZIONE DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO
- RC.2.4.: EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA E ACCESSIBILITÀ PER I MEZZI DI SOCCORSO

#### **FAMIGLIA 3: IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE**

- RC.3.1.: ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE
- RC.3.2.: QUALITÀ DELL'ARIA: SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE, PORTATA DELLE CANNE DI ESALAZIONE E DELLE RETI DI SMALTIMENTO AERIFORMI
- RC.3.3.: TEMPERATURA DI USCITA DEI FUMI
- RC.3.4.: PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA PER USO IDROSANITARIO
- RC.3.5.: PORTATA DELLE RETI DI SCARICO. SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI
- RC.3.6.: SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- RC.3.7.: TENUTA ALL'ACQUA. IMPERMEABILITÀ
- RC.3.8.: ILLUMINAZIONE NATURALE
- RC.3.9.: OSCURABILITÀ
- RC.3.10.: TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
- RC.3.11.: TEMPERATURA SUPERFICIALE
- RC.3.12.: VENTILAZIONE
- RC.3.13.: UMIDITÀ RELATIVA

RC.3.14.: PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI

**FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

RC.4.1.: SICUREZZA CONTRO LE CADUTE

RC.4.2.: SICUREZZA DI CIRCOLAZIONE (ATTRITO)

RC.4.3.: LIMITAZIONE RISCHI DI USTIONE

RC.4.4.: RESISTENZA MECCANICA AGLI URTI ED ALLO SFONDAMENTO

RC.4.5.: SICUREZZA ELETTRICA

RC.4.6.: SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

**FAMIGLIA 5: PROTEZIONE CONTRO IL RUMORE**

RC.5.1.: PRESSIONE SONORA

RC.5.2.: ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI

**FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

RC.6.1.: CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

RC.6.2.: TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

RC.6.3.: TEMPERATURA DELL'ACQUA

**FAMIGLIA 7: FRUIBILITÀ, DISPONIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

RC.7.1.: ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ

RC.7.2.: DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI

3. **I requisiti raccomandati (RR)** vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

**ELENCO DEI REQUISITI RACCOMANDATI (RR)**

RR.3.1.: ASSENZA DI EMISSIONI DANNOSE

RR.3.2.: UMIDITÀ SUPERFICIALE

RR.3.3.: ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

RR.3.4.: TEMPERATURA OPERANTE

RR.3.5.: VELOCITÀ DELL'ARIA

RR.3.6.: ASETTICITÀ

RR.3.7.: INERZIA TERMICA

RR.5.1.: RIVERBERAZIONE SONORA

RR.5.2.: ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI

RR.7.1.: DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, sono riportati nei successivi allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti Raccomandati) che costituiscono parte integrante del presente R.E..

**Art. 17.4 - Modalità di applicazione dei requisiti**

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesa la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopradetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta un ulteriore permesso di costruire o D.I.A.

3. Nel caso di attività classificata (vedi Appendice) ai sensi dell'art. 13, comma 6, Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

#### **Art. 17.5 - Requisiti e tipi di intervento**

1. Tutti i requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati in occasione dei seguenti interventi:
  - NC nuova costruzione;
  - AM ampliamento;
  - RI ricostruzione;
  - RE ristrutturazione edilizia qualora l'intervento interessi un intero edificio;
  - CD mutamento di destinazione d'uso;
  - cambiamento di attività, anche senza mutamento di destinazione d'uso, qualora l'attività prevista sia fra quelle definite ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni (vedi appendice).
2. Il progettista incaricato definisce nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 8.2, comma 3, lettera g), quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi MO, MS, RC, nonché per gli interventi RE riguardanti solo una porzione dell'edificio, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto (art. 8.2, comma 3, lettera g), attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco, resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali e alla Scheda Tecnica descrittiva da allegare alla domanda di Certificato di conformità edilizia.

#### **Art. 17.6 - Requisiti definiti da norme nazionale**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

## APPENDICE 1

### **Classificazione delle “Attività Produttive e delle altre attività caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente”.**

**Direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente; art. 13, comma 6, Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33 e successive modifiche ed integrazioni.**

(Deliberazione della Giunta Regionale n° 477 del 21 febbraio 1995, controllata dalla CCARER il 09 marzo 1995, prot. n° 377/421)

#### LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA - ROMAGNA

Viste:

- la Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33, recante “Norme in materia di Regolamenti edilizi comunali”;
- la Legge Regionale 30 gennaio 1995, n° 6 recante “Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della Legge 08 giugno 1990, n° 142 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia”;

considerato:

- che l’art. 13, comma 6 della citata Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33, così come modificato dall’art. 24 della Legge Regionale 30 gennaio 1995, n° 6, prevede una procedura differenziata per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità edilizia, a seconda che si tratti o meno di insediamenti destinati ad attività industriali ed altre eventuali attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente, per le quali è previsto, oltre al rispetto di requisiti cogenti, anche il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall’esame preventivo svolta sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale dai competenti Servizi di prevenzione delle Aziende Unità sanitarie locali (art 18, comma 2, Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33);
- che dette attività sono da definire con apposita direttiva della Giunta Regionale;
- che determinate attività presentano caratteristiche che le rendono assimilabili a quelle industriali propriamente dette;
- che altre attività produttive, di servizio o commerciali, esigono una disciplina differenziata rispetto agli insediamenti residenziali abitativi, in quanto caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente o con la salute degli utente o perché incluse tra le “industrie insalubri” di cui art. 216 del T.U.L.SS., o perché costituenti possibile fonte di rischio;

ritenuto:

- che i controlli preventivi in fase di rilascio del permesso di costruire, D.I.A. e quelli di conformità edilizia, siano necessari per le tipologie per le quali una normativa speciale prevede specifici requisiti correlabili anche alle strutture edilizie (Leggi Regionali n° 2/1980, 10/1985, 1/1985, 2/1985, 34/1988 e 35/1990);
- che in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire o D.I.A possa essere allegato il parere sanitario dei Servizi competenti dell’Azienda Unità sanitaria locale preventivamente assunto dai diretti interessati;

dato atto che i Responsabili dei Servizi Qualità edilizia, Igiene pubblica e Sicurezza e Medicina preventiva del Lavoro competenti per materia hanno espresso il loro parere di legittimità e regolarità tecnica ai sensi dell’art. 4, comma 6 della Legge Regionale n° 41/1992;

su proposta degli Assessori alla Sanità e all'Edilizia e Casa;

a voti unanimi e palesi, delibera:

- 1) di approvare per i motivi esplicitati in premessa, la direttiva prevista dall'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 26 aprile 1990, n° 33 così come modificato dalla Legge Regionale 30 gennaio 1995, n° 6, classificando come segue le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione,
  - b) attività zootecniche. allevamenti, stalle;
  - c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione c/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
  - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti - auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
  - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq., scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq., magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988, n° 215 in attuazione direttiva CEE);
  - f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
  
- 2) di pubblicare la presente direttiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna.

## APPENDICE 2

### ELENCO DELLE SOSTANZE NOCIVE

Tratto dal Regolamento Edilizio del Comune di Bologna - luglio 1989

Il documento che segue è un estratto della relazione “Elenco di sostanze e prodotti di uso industriale e processi produttivi cancerogeni” (aggiornato al 02 dicembre 1988), a cura di F. Pocchiari, L. Rossi e N. Mucci, Ministero della Sanità, Istituto Superiore di Sanità - Centro Studi Commissione Consultiva Tossicologica Nazionale.

1. Scopo del presente documento è quello di riunire in un unico elenco sostanze a uso industriale o processi produttivi dei quali siano individuati con ragionevole certezza gli agenti eziologici e per i quali la Commissione Consultiva Tossicologica Nazionale (CCTN) ritiene che esista convincente evidenza di cancerogenicità; essi sono qui di seguito indicati con il termine “sostanze”. Non sono pertanto inclusi cancerogeni umani di grande importanza quali l’uso eccessivo di bevande alcoliche, alcune infezioni virali e il fumo di tabacco (che agisce anche in sinergismo con sostanze comprese nell’elenco - ad es. l’amianto). Non sono altresì inclusi altri tipi di cancerogeni appartenenti alle categorie di farmaci, di contaminanti degli alimenti e dell’ambiente esterno (aria, acqua, suolo).
2. L’elenco riportato in tabella non deve essere inteso come una lista esauriente di sostanze che creano rischi di cancerogenicità. Le sostanze ivi incluse sono per la maggior parte quelle già valutate dall’Agenzia Internazionale per le Ricerche sul Cancro (IARC) nelle sue monografie (fino al volume 42) e/o dalla Commissione CCTN nei suoi rapporti (1,2,3,4,5,6).
3. L’elenco sarà aggiornato periodicamente sia per includere nuove sostanze, sia per tener conto di nuovi dati scientifici per le sostanze già incluse nell’elenco, anche in relazione a ulteriori approfondimenti del meccanismo di azione, delle dosi usate e delle vie di somministrazione (vedi appendice).
4. A seconda del tipo di evidenza le sostanze vengono classificate nelle seguenti categorie:
  - categoria 1: sostanze per le quali esiste sufficiente evidenza di effetti cancerogeni sull’uomo, tali da stabilire un nesso causale tra l’esposizione dell’uomo a una sostanza e lo sviluppo di tumori;
  - categoria 2: sostanze per le quali, sulla base di adeguati studi a lungo termine effettuati su animali e/o altre informazioni specifiche, esistono elementi sufficienti per ritenere verosimile che l’esposizione dell’uomo ad esse possa provocare lo sviluppo di tumori;I criteri per la valutazione di sufficiente evidenza di cancerogenicità sono stati essenzialmente quelli riportati nel documento della Commissione CCTN “Criteri guida per la valutazione degli effetti tossici dei composti chimici. Prima parte: effetti mutageni, cancerogeni e teratogeni” (Serie Relazioni ISS 2/1987).
5. La Commissione CCTN ritiene che, ai fini preventivi, non debba essere fatta una distinzione tra le sostanze appartenenti alle due categorie per i seguenti motivi:
  - a) tutte le sostanze rivelatesi cancerogene per l’uomo sono state dimostrate cancerogene per l’animale;
  - b) le sostanze allocate alla categoria 2 sulla base dei soli dati sperimentali si sono dimostrate cancerogene in più specie o ceppi e/o hanno provocato sviluppo di tumori in più organi e tessuti, il che rende plausibile l’estrapolabilità del rischio (in termini qualitativi) all’uomo;

- c) le sostanze allocate alla categoria 2 non sono state oggetto di ricerche epidemiologiche adeguate per rifiutare l'ipotesi di una loro cancerogenicità per l'uomo. Ciò è dovuto a una serie di motivi tra cui il piccolo numero di esposti, la difficoltà di controllare confondimenti da parte di altre esposizioni e la breve durata del periodo trascorso dall'inizio dell'esposizione.
6. Al tempo stesso la Commissione CCTN rileva che per le sostanze elencate il rischio per l'uomo può essere di diversa entità, dipendendo esso, tra l'altro, dal livello e dal tipo di esposizione, nonché dalla relativa potenza cancerogena e dal meccanismo d'azione. La Commissione ribadisce inoltre che, per la valutazione del rischio per l'uomo, ogni sostanza deve essere valutata singolarmente in relazione al tipo e al modo di esposizione.
  7. La Commissione CCTN ritiene che, in linea di massima, in una serie chimicamente omologa di composti, i dati di cancerogenicità non siano estrapolabili alle altre sostanze della serie.
  8. Nelle colonne 4 e 5 vengono indicate, a titolo informativo, se esistono schede tossicologiche elaborate dalla Commissione Consultiva Tossicologica Nazionale o dall'Istituto Superiore della Sanità nel quadro dell'Inventario Nazionale Sostanze Chimiche.

### **Riferimenti bibliografici**

1. Raccolta dei pareri della commissione CMT espressi durante il periodo 1977 -1983 (Serie Relazioni ISS 84/5).
2. Raccolta dei pareri della commissione CMT espressi nell'anno 1983 (Serie Relazioni ISS 85/3).
3. Raccolta dei pareri della commissione CCTN espressi nell'anno 1985 (Serie Relazioni ISS 86/7).
4. Raccolta dei pareri della commissione CCTN espressi nell'anno 1986 (Serie Relazioni ISS 87/5).
5. Raccolta dei pareri della commissione CCTN espressi nell'anno 1987 (Serie Relazioni ISS 88/2).
6. Raccolta dei pareri della commissione CCTN espressi nell'anno 1988 (In corso di pubblicazione nella Serie Relazioni).

**Nota:** L'elenco riportato in tabella non deve essere inteso come una lista esauriente di sostanze che creano rischi di cancerogenicità.

## Elenco di sostanze e prodotti di uso industriale o processi cancerogeni

N. CAS. 1	DENOMINAZIONE CHIMICA 2	Cat. CCTN 3	Scheda CCTN (a) 4	Scheda INSC (b) 5
75-07-0	Acetaldeide	2		+
76-06-1	Acrilammide	2		+
107-13-1	Acrlonitrile	2		+
3688-53-7	AF-2	2		
1332-21-4	Amianto	1		+
97-56-3	Orto - Aminoazotoluene	2		+
92-56-3	4 - Aminodifenile	1		+
61-82-5	Aminotriazolo	2		+
140-57-8	Aramite R	2		
7440-38-2	Arsenico	1		+
-	Arsenico, composti inorganici	1	+	+
492-80-8	Auramina (produzione da chetone di Michler)	1	+	
492-80-8	Auramina grezza (contenente chetone di Michler superiore allo 1%)	2	+	
71-43-2	Benzene	1		+
92-87-5	Benzidina	1		+
98-07-7	Benzotricoloruro	2		+
7440-41-7	Berillio	2		+
1304-56-9	Berillio ossido	2		
13510-49-1	Berillio solfato	2		
7758-01-2	Bromato di potassio	2		
593-60-2	Bromuro di vinile	2		+
106-99-0	1,3 - Butadiene	2		+
3068-88-0	Beta-Butirolattone	2		
-	Catrame, peci	1		
90-94-8	Chetone di Michler	2	+	
67-66-3	Cloroformio (=Triclorometano)	2	+	+
542-88-1	Bis/clorometil)etere	2		+
107-30-2	Clorometil (metil) etere	1		+
75-01-4	Cloruro di vinile	1		+
-	Coloranti di derivazione benzidinica	2		
13765-19-0	Cromato di calcio	2		+
7789-06-2	Cromato di stronzio sinterizzato	2		
13530-65-9	Cromato di zinco sinterizzato	2		+

4471-10-7	N,N' - Diacetil benzidina	2		
101-80-4	4,4' - Diaminodifenilettere	2		
101-77-9	4,4' - Diaminodifenilmetano	2	+	+
95-80-7	2,4 - Diaminotoluene(=meta-toluilendiamina)	2	+	+
119-90-4	Orto - Dianisidina	2	+	+
96-12-8	1,2 - Dibromo,3 - cloropropano	2		+
106-93-4	1,2 - Dibromoetano	2	+	+
91-94-1	3,3' - Diclorobenzidina	2	+	
107-06-2	1,2 - Dicloroetano	2	+	+
75-09-2	Diclorometano	2	+	+
542-75-6	1,3 - Dicloropropene (tecnico)	2		
50-29-3	DDT	2		+
1464-53-5	Diepossibutano	2		+
64-67-5	Dietil solfato	2		+
101-90-6	Diglicidil resorcinol etere	2		+
79-44-7	Dimetilcarbamoil cloruro	2		+
77-78-1	Dimetil solfato	2		+
106-89-8	Epicloridrina	2		+
66733-21-9	Erionite	1		+
118-74-1	Esaclorobenzene	2		+
680-31-9	Esametilfosforamide	2		+
75-21-8	Etilene ossido	2		+
96-45-7	Etilene tiourea	2		+
62-50-0	Etilmetanosolfonato	2		+
50-00-0	Formaldeide	2		+
60-11-7	Giallo Burro (para Dimetilamino-azobenzen)	2	+	+
765-34-4	Glicidaldeide	2		
302-01-2	Idrazina	2		+
-	Idrazina, derivati	2		
143-50-0	Kepone (=decaclorotetraciclo-decanone)	2		+
632-99-5	Magenta (=rosanilina; fucsina)			
	(produzione)	1	+	
75-55-8	2-Metilaziridina	2		+
74-88-4	Metil ioduro	2		+
66-77-3	Metilmetanosolfonato	2		
2385-85-5	Mirex (=esaclorociclopentadiene			

	dimero)	2		+
101-14-4	MOCA (= 4,4' - metilbenbis - (2 - cloro - anilina)	2	+	+
91-59-8	2 - Naftilamina	1		+
-	Nero di carbonio (estratto con benzene)	2		
7440-02-0	Nickel (processo di raffinazione)	2		+
373-02-4	Nickel acetato	2		
12035-36-8	Nickel biossido	2		+
12607-70-4	Nickel carbonato	2		+
13463-39-3	Nickel carbonile	2		+
1313-99-1	Nickel ossido	2		+
7440-02-0	Nickel polvere	2		+
16812-54-7	Nickel solfuro	2		+
2035-72-2	Nickel subsolfuro	2		+
1314-06-3	Nickel triossido	2		+
602-87-9	5 - Nitroacenaftene	2		
1836-75-5	Nitrofen	2		+
581-89-5	2 - Nitronaftalene	2		
79-46-9	2 - Nitropropano	2		+
-	Oli minerali (alcuni tipi): - frazioni distillate sotto vuoto non trattate, oli raffinati all'acido - oli blandamente raffinati al solvente, oli blandamente raffinati all'idrogeno, oli aromatici	1 2		
75-56-9	Ossido di propilene	2		+
96-09-3	Ossido di stirene	2		+
1120-71-4	1,3 - Propansultone	2		+
57-57-8	Beta - Propiolattone	2		+
95-06-7	Sulfallate	2		+
56-23-5	Tetracloruro di carbonio	2		+
62-55-5	Tioacetamide	2		
62-56-6	Tiourea	2		
119-93-7	Orto - Tolidina	2	+	+
95-53-4	Orto - Toluidina	2	+	+
8001-35-2	Toxaphene (=octaclorocanfene)	2		+
79-01-6	Tricloroetilene	2	+	+

## APPENDICE 3

### LEGGE REGIONALE 06 aprile 1998, n° 11

#### “RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI”

*Modificazioni all’art. 3.24 del vigente Regolamento Edilizio.*

La Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11, pubblicata sul B.U.R. in data 08 aprile 1998 promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (come già avvenuto in altre Regioni Italiane quali la Lombardia) con l’obiettivo di contenere lo sfruttamento territoriale attraverso un più efficace utilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.

La stessa Legge Regionale, demandando al Regolamento Edilizio Comunale le condizioni ed i limiti per il recupero ai fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza all’uso residenziale, dei locali sottotetto esistenti alla data di entrata in vigore della stessa, fissa all’art. 2 la necessità di rispettare i seguenti parametri:

- l’altezza utile media di m. **2,40** per i locali adibiti ad abitazione e di m. **2,20** per i locali adibiti a servizi quali: corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L’altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. **1,80** per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante se in falda, pari o superiore a **1/16**.

La Legge precisa inoltre, che gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Il Regolamento Edilizio dovrà inoltre determinare:

- le tipologie di aperture delle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e architettonici dell’edificio oggetto d’intervento;
- le tipologie edilizie per le quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Tali interventi sono classificati dalla Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11, come **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell’art. 36 della Legge Regionale 07 dicembre 1978, n° 47 come modificato ed integrato e che la definizione di ristrutturazione edilizia è contenuto e formulato precisamente dall’art. 31 della Legge 05 agosto 1978, n° 457.

La qualificazione di intervento di ristrutturazione edilizia comporta conseguentemente:

- la presentazione di D.I.A.;
- la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (secondo l’aliquota definita dalle tabelle parametriche regionali in vigore al momento della presentazione dell’istanza);
- la corresponsione della quota di contributo commisurato al costo di costruzione.

L’art. 3, 2° comma della Legge prevede che in luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria sia ammessa la monetizzazione delle stesse, secondo i parametri stabiliti con apposita deliberazione.

Il 3° comma prescrive inoltre che tali interventi di recupero abitativo dei locali in sottotetto siano subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 come modificato dall'art. 9 della Legge n° 122/89. Tale standard è fissato in 1 mq./10 mc. Tale prescrizione appare derogata al successivo art. 4, rispetto a quanto richiesto dal 3° comma dell'art. 3, consentendo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, possa individuare ambiti specifici nei quali, in assenza del reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziale, l'intervento sia comunque consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di urbanizzazione.

Ai fini della corretta applicazione della presente Legge si ritiene necessario chiarire che cosa si debba intendere per *“sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente Legge”*.

Si ritiene che la più coerente interpretazione, anche se può risultare più limitativa, debba intendersi nel senso che i fabbricati, ove sono presenti i sottotetti con le caratteristiche descritte all'art. 2 della Legge, risultino già ultimati alla data di entrata in vigore della Legge, quindi già provvisti del certificato di abitabilità o per i quali risulti già decorso il termine previsto dal D.P.R. 22 aprile 1994, n° 425.

Ad avvalorare la scelta vi è anche il fatto che tali opere edilizie volte al recupero dei sottotetti esistenti che la Legge ha quantificato come interventi di *ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 36 Legge Regionale n° 47/85 e successive modificazioni, rientrano non a caso nella definizione degli interventi espressa dall'art. 31 della Legge 05 agosto 1978, n° 457, (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), che evidenzia che tali opere riguardano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono considerati edifici con destinazione in prevalenza residenziale quelli che risultano essere generalmente ricadenti nelle zone omogenee “B” (completamento residenziale) e nelle zone “C” i cui interventi edilizi siano già stati attuati, nonché i fabbricati esistenti nelle zone omogenee “A” (Centro Storico) e agricole, già adibiti a residenza, fatte salve le norme più restrittive contenute nelle N.T.d.A. del P.R.G. per le singole zone.

Dall'interpretazione della Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11, nell'ottica di contenimento dello sfruttamento territoriale, si ritiene che il recupero dei sottotetti possa riguardare tutti i locali in possesso dei prescritti requisiti di cui all'art. 2 della Legge, indipendentemente che gli stessi siano stati, o meno, computati nella suscettività edificatoria (S.U.), come definita dal vigente Regolamento Edilizio.

Stante ciò, l'art. 2 della Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11, riporta chiaramente le caratteristiche dei requisiti cogenti che i sottotetti devono possedere per potere essere recuperati all'uso abitativo.

- altezza media dei locali adibiti ad abitazione non inferiore a m. **2,40**;
- altezza all'interno dell'abitazione dei locali di servizio (ripostigli, corridoi, disimpegni e bagni), non inferiore a m. **2,20**;
- altezza utile media dovrà essere calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m. **1,80** per la relativa superficie;
- rapporto aeroilluminante, se in falda, non inferiore o pari a **1/16**;
- rapporto aeroilluminante, negli altri casi, non inferiore o pari a **1/12**;

- gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

La disposizione regionale riduce quindi l'altezza media necessaria ai fini abitativi (m. 2,70 - D.M. 05 luglio 1975), intesa come misura dal piano di pavimento finito all'intradosso della copertura; infatti l'art. 2 della disposizione stabilisce che l'altezza utile media interna debba essere intesa come divisione tra il volume della porzione di sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la relativa superficie.

Si ritiene che con tale criterio non si voglia stabilire un'altezza minima nel punto più basso, ma piuttosto consentire di ottenere nel maggior numero dei casi che l'altezza media interna dei sottotetti possa raggiungere il minimo richiesto di m. 2,40.

Con riferimento a tipologie di copertura regolari o non ma a falde inclinate (caso tra i più frequenti nella nostra zona) la somma delle altezze minime in gronda e la massima al colmo, determina l'altezza media (volume/superficie relativa) e pertanto potrebbe risultare sicuramente inferiore al minimo prescritto dalla disposizione Regionale, mentre con l'applicazione dei criteri determinati dall'art. 2 per effetto dello spostamento dal punto minimo, al fine dell'individuazione del punto con altezza pari a m. 1,80, avremmo una media delle altezze che consentirebbe l'utilizzo abitabile del locale.

Ovviamente per tipologie di copertura più complesse l'altezza media dovrà essere determinata mediante il volume della figura solida, diviso la relativa proiezione in superficie.

Allo scopo il vigente Regolamento Edilizio Comunale agli art. 3.27 e 3.28 fornisce una chiara definizione di altezza utile interna e di altezza utile media.

Il rapporto aeroilluminante è stato fissato in 1/16, qualora realizzato in falda. Il rapporto aeroilluminante stabilito dal D.M. 05 luglio 1975 è attualmente pari a 1/8 e pertanto risulta esattamente il doppio. Con rapporto aeroilluminante s'intende l'indice che deve esistere tra la superficie finestrata apribile e la relativa superficie di pavimento.

Secondo quanto stabilito dal comma due dell'art. 2 della Legge Regionale il recupero dei sottotetti non potrà consentire alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda né tantomeno delle linee di pendenza delle falde. Si esclude così qualsiasi opera di sopraelevazione della copertura. Diversamente in considerazione delle originarie destinazioni dei sottotetti (prevalentemente soffitte) sarà necessario che gli interventi rispondano alle prescrizioni dettate dalla Legge n° 10/91 sul contenimento dei consumi energetici, con l'eventuale necessità fatto salvo quanto detto sull'immodificabilità delle altezze, di rifacimenti, impermeabilizzazioni ed isolamento delle coperture.

Il Regolamento Edilizio deve determinare le tipologie di aperture delle falde, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento.

Già attualmente le tipologie consentite, e più frequentemente impiegate, sono i lucernari (tipo velux) nonché le aperture a nastro. Risultano compatibili anche le aperture così dette "a tasca" o "solarium" di dimensioni contenute. Si propone, invece di escludere generalmente l'impiego di abbaini a meno di comprovata tipologia tradizionale e compatibile, demandando al rispetto delle ulteriori norme contenute nella disciplina urbanistico edilizia vigente, ed al parere della Commissione Qualità.

Per quanto concerne l'esclusione di eventuali tipologie edilizie per le quali sia precluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, non pare evidenziarsi nessuna casistica particolare a meno dei fabbricati condominiali che meritano una trattazione specifica e dovranno essere valutati caso per caso.

Pare utile ricordare che oltre alle caratteristiche prescritte dalla Legge Regionale 06 aprile 1998, n° 11, dovranno essere considerate le prescrizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio e dal D.M. 05 luglio 1975:

**gli alloggi monostanza o monolocali non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se destinati ad una persona e mq. 38 se riferiti ad un nucleo familiare composto da due persone.**

Relativamente al regime autorizzativo necessario per la realizzazione degli interventi in oggetto la Legge specifica che le opere si qualificano come ristrutturazione edilizia, conseguentemente soggette alla presentazione di D.I.A., previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente il costo di costruzione.

In luogo della cessione delle opere di urbanizzazione primaria è ammessa la monetizzazione.

L'art. 4 della Legge concede la facoltà al Consiglio Comunale di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della Legge.

**Si ritiene che non siano ravvisabili particolari ambiti ove il maggiore carico urbanistico e/o ulteriori situazioni urbanistiche debbano precludere il recupero dei sottotetti con la sola eccezione dei comparti sottoposti ad intervento urbanistico preventivo, dove per loro natura possono risultare incompatibili gli interventi di ristrutturazione edilizia e conseguentemente il recupero dei sottotetti per fini abitativi.**

Lo stesso art. 4, in deroga a quanto richiesto al precedente art. 3 comma 3°, prevede che il Consiglio Comunale possa individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza, consentire la realizzazione degli interventi previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione dei parcheggi di Urbanizzazione primaria.

**Alla luce del disposto sopra richiamato s'ipotizza che nelle Zone omogenee "A" (Centro Storico), "B", "D1" ed "E" ricorrano le condizioni per consentire la monetizzazione degli spazi di parcheggio di pertinenza applicando la medesima somma stabilita con determina del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.**