



COMUNE DI  
SAN GIOVANNI  
IN MARIGNANO  
Provincia di Rimini

**R.E.**

**REGOLAMENTO  
E D I L I Z I O**

Il Sindaco S. Funelli  
L'Assessore Dott. D. Clementi  
Il Segretario Com.le Dott. M. Riversi

Elaborazione: **TECNICOOP  
Soc. Coop. a.r.l.**

Delib. approvazione Consiglio Comunale:  
n. 27 del 19.05.98, n. 51 del 13.06.98 e n.  
59 del 07.08.98; n. 65 del 16/07/2001; n.  
39 del 16/04/2003; n. 109 del 28/11/2003;  
n. 09 del 20/02/2004.

Esecutivo dal 21/02/2004.

stesura: 09/2004

## INDICE

### PARTE I - Disposizioni generali e definizioni

<b>INDICE .....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE I - Disposizioni generali e definizioni .....</b>	<b>1</b>
<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.....	2
<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.....	4
Art. 2.4 - Infrastruttura .....	4
Art. 2.5 - Manufatti diversi .....	5
Art. 2.6 - Unità organiche di immobili.....	5
Art. 2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio .....	6
Art. 2.8 - Unità fondiaria.....	6
Art. 2.9 - Unità impiantistica.....	7
Art. 2.10 - Unità infrastrutturale .....	7
Art. 2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....	7
Art. 2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	7
Art. 2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali .....	10
Art. 2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.....	11
Art. 2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	14
Art. 2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 2.13 e 2.14.....	15
Art. 2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio .....	16
<b>PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE .....</b>	<b>22</b>
Art. 3.1 - Profilo di una costruzione.....	22
Art. 3.2 - Sagoma lorda di una costruzione.....	22
Art. 3.3 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO) .....	22
Art. 3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta .....	22
Art. 3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra.....	23
Art. 3.6 - Superficie impermeabilizzata (SI) e superficie permeabile (SP).....	23

## INDICE

Art. 3.7 - Quota al suolo.....	24
Art. 3.8 - Quota massima e Quota minima.....	24
Art. 3.9 - Altezza da terra e profondità da terra .....	24
Art. 3.10 - Superficie di una unità organica .....	24
Art. 3.11 - Rapporto di occupazione .....	25
Art. 3.12 - Tasso di impermeabilizzazione .....	25

### **PARAMETRI E MISURE RELATIVI AI SOLI EDIFICI ..... 25**

Art. 3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.).....	25
Art. 3.14 - Sagoma netta fuori ed entro terra .....	26
Art. 3.15 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.) .....	26
Art. 3.16 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.) .....	26
Art. 3.17 - Involucro (INV) .....	26
Art. 3.18 - Involucro fuori ed entro terra.....	26
Art. 3.19 - Volume dell'Involucro (V.inv.) .....	27
Art. 3.20 - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.) .....	27
Art. 3.21 - Superficie coperta (SQ) .....	27
Art. 3.22 - Rapporto di copertura (Q).....	27
Art. 3.23 - Superficie utile (SU).....	27
Art. 3.24 - Superficie accessoria (SAC).....	27
Art. 3.25 - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC.....	29
Art. 3.26 - Superficie Complessiva (SC) .....	30
Art. 3.27 - Altezza utile.....	31
Art. 3.28 - Altezza utile netta media .....	31
Art. 3.29 - Altezza del fronte di un edificio (HF) .....	32
Art. 3.30 - Altezza di un edificio (H) .....	32
Art. 3.31 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	32
Art. 3.32 - Superficie di vendita (SV) .....	32
Art. 3.33 Prescrizioni tipologiche e morfologiche .....	33

### **CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI..... 36**

Art. 4.1 - Intervento.....	36
Art. 4.2 - Tipi di intervento .....	36

#### **A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO dei suoli (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI) ..... 37**

Art. 4.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione .....	37
Art. 4.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	38

#### **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO: ..... 38**

##### **B1 - INTERVENTI EDILIZI DI 'RECUPERO' ..... 38**

## INDICE

Art. 4.5 - Manutenzione ordinaria (MO).....	38
Art. 4.6 - Manutenzione straordinaria (MS).....	39
Art. 4.7 - Risanamento conservativo (RC).....	41
Art. 4.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	42
<b>B2 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE .....</b>	<b>44</b>
Art. 4.9 - Nuova costruzione (NC).....	44
Art. 4.10 - Ricostruzione (RI) .....	44
Art. 4.11 - Ampliamento (AM).....	45
Art. 4.12 - Demolizione (D).....	46
Art. 4.13 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti.....	46
<b>B3 - INTERVENTI NON EDILIZI .....</b>	<b>47</b>
Art. 4.14 - Modificazione morfologica del suolo (MM) .....	47
Art. 4.15 - Installazione di elementi di arredo (AR) .....	47
Art. 4.15 bis – Norme sui pergolati.....	48
Art. 4.16 - Cambio d'uso (CD).....	49
<b>PARTE II - Competenze, procedure e adempimenti .....</b>	<b>52</b>
<b>CAPO V - COMMISSIONE EDILIZIA.....</b>	<b>52</b>
Art. 5.1 - Definizione e compiti .....	52
Art. 5.2 - Composizione e nomina .....	53
Art. 5.3 - Funzionamento e pubblicità .....	54
Art. 5.4 - Commissione Edilizia Integrata.....	56
Art. 5.5 - Proposte e consuntivo.....	56
<b>CAPO VI - CERTIFICATO D'USO.....</b>	<b>57</b>
Art. 6.1 - Definizione .....	57
Art. 6.2 - Richiesta .....	57
Art. 6.3 - Rilascio .....	57
<b>CAPO VII - PARERE PREVENTIVO.....</b>	<b>58</b>
Art. 7.1 - Definizione .....	58
Art. 7.2 - Richiesta .....	58
Art. 7.3 - Rilascio e comunicazione .....	59
<b>CAPO VIII - CONCESSIONE EDILIZIA.....</b>	<b>60</b>
Art. 8.1 - Oggetto .....	60
Art. 8.2 - Richiesta e documenti.....	60
Art. 8.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti .....	62

## INDICE

Art. 8.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.....	64
Art. 8.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti .....	65
Art. 8.6 - Controllo sui progetti.....	65
Art. 8.7 - Rilascio .....	66
Art. 8.8 - Atto di concessione.....	67
Art. 8.9 - Contributo per il rilascio della concessione.....	69
Art. 8.10 - Concessione in deroga.....	69
Art. 8.11 - Decadenza della concessione.....	70
Art. 8.12 - Pubblicità della concessione e responsabilità.....	70

## **CAPO IX - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ..... 73**

Art. 9.1 - Oggetto e campo di applicazione.....	73
Art. 9.2 - Richiesta e documenti.....	74
Art. 9.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo" .....	74
Art. 9.4 - Controllo sui progetti.....	74
Art. 9.5 - Rilascio .....	75
Art. 9.6 - Denuncia asseverata di inizio di attività in luogo dell'autorizzazione edilizia - Campo di applicazione.....	75
Art. 9.7 - Denuncia asseverata di inizio attività in luogo dell'autorizzazione edilizia - Modalità .....	76
Art. 9.8 - Pubblicità e responsabilità.....	77

## **CAPO X - ASSEVERAZIONE..... 78**

Art. 10.1 - Oggetto .....	78
Art. 10.2 - Modalità.....	78

## **CAPO XI - ESECUZIONE DELLE OPERE ..... 79**

Art. 11.1 - Comunicazione di inizio lavori .....	79
Art. 11.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	80
Art. 11.3 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico .....	80
Art. 11.4 - Varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie rilasciate.....	81
Art. 11.5 - Varianti in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L. n 47/1985.....	82

## **CAPO XII - CONCLUSIONE DELLE OPERE..... 85**

Art. 12.1 - Scheda tecnica descrittiva.....	85
Art. 12.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia .....	86
Art. 12.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	87
Art. 12.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia .....	88
Art. 12.5 - Rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità.....	88

## INDICE

Art. 12.6 - Tolleranze costruttive .....	89
Art. 12.7 - Elenco dei tecnici verificatori.....	89
Art. 12.8 - Numeri civici .....	90

### **CAPO XIII - DISPOSIZIONI VARIE..... 92**

Art. 13.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione e documenti attestanti il titolo.....	92
Art. 13.2 - Volture .....	93
Art. 13.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato .....	93
Art. 13.4 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	94
Art. 13.5 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	94
Art. 13.6 - Richiesta in sanatoria.....	95
Art. 13.7 - Dichiarazione di inabitabilità .....	96
Art. 13.8 - Utilizzazione abusiva .....	96
Art. 13.9 - Progetti e programmi per settori specifici .....	97

### **PARTE III - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto..... 98**

### **CAPO XIV - DISTANZE MINIME E ALTEZZE MASSIME ..... 98**

Art. 14.1 - Distanza da un confine .....	98
Art. 14.2 - Distanze minime dai confini.....	98
Art. 14.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1) .....	99
Art. 14.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico(D2).....	99
Art. 14.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....	100
Art. 14.6 - Deroghe alle distanze.....	101
Art. 14.7 - Altezza massima dei nuovi edifici.....	102
Art. 14.8 - Distanza dal ciglio opposto della carreggiata stradale (D4).....	102

### **CAPO XV - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI..... 106**

Art. 15.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	106
Art. 15.2 - Aggetti delle facciate .....	106
Art. 15.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	107
Art. 15.4 - Coperture .....	107
Art. 15.5 - Allineamenti .....	108
Art. 15.6 - Recinzioni.....	108
Art. 15.7 - Autorimesse.....	109
Art. 15.8 - Piani interrati e seminterrati .....	109
Art. 15.9 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	110
Art. 15.10 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	110
Art. 15.11 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....	111
Art. 15.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....	113

### **CAPO XVI - TUTELA DELL'AMBIENTE ..... 114**

Art. 16.1 - Regolamentazione delle acque reflue .....	114
Art. 16.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....	114

INDICE

Art. 16.3 - Permeabilità dei suoli .....	115
Art. 16.4 - Salvaguardia e formazione del verde.....	115
Art. 16.5 - Essenze arboree da impiantare .....	116
<b>PARTE IV- Requisiti tecnici delle opere edilizie.....</b>	<b>119</b>
<b>CAPO XVII - DEFINIZIONE E CONTENUTI .....</b>	<b>119</b>
Art. 17.1 - Requisiti.....	119
Art. 17.2 - Contenuto del requisito.....	119
Art. 17.3 - Classificazione dei requisiti.....	120
Art. 17.4 - Modalità di applicazione dei requisiti .....	122
Art. 17.5 - Requisiti e tipi di intervento .....	123
Art. 17.6 - Requisiti definiti da norme nazionale.....	123
<b>REQUISITI COGENTI.....</b>	<b>125</b>
<b>Allegato "B" .....</b>	<b>126</b>
<b>REQUISITI RACCOMANDATI .....</b>	<b>126</b>
<b>APPENDICE 1 .....</b>	<b>127</b>
<b>APPENDICE 2 .....</b>	<b>129</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, 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. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 06/05/94 e n. 46 del 30/07/94 e successive modificazioni e integrazioni, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....

#### **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 Regolamento 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.

**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 regolamento edilizio 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 esempio 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 esempio 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 esempio 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 esempio: 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 esempio 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**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, 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 provvisorie**: 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 esempio 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, nonchè 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, nonchè 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):

- 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*.

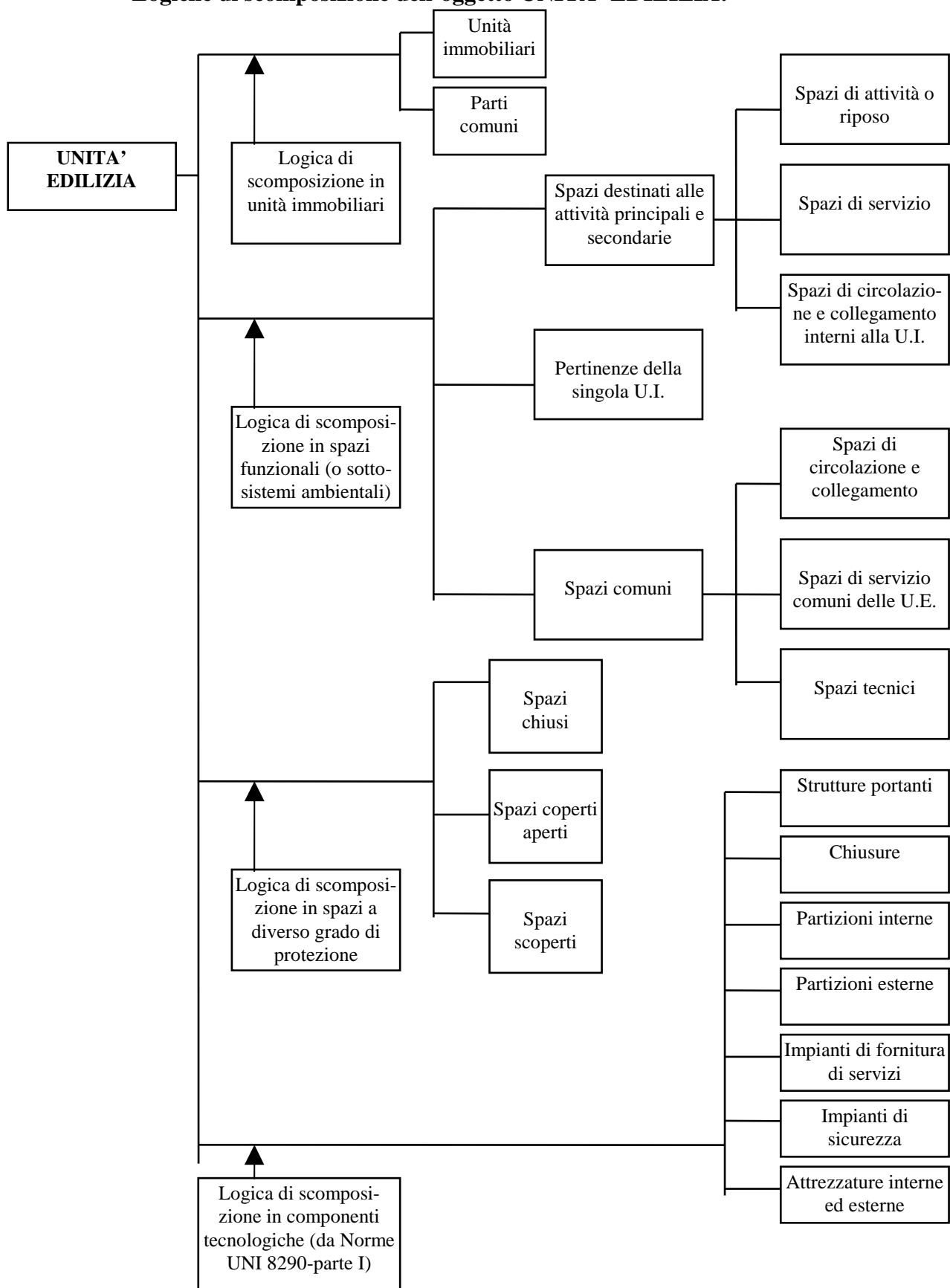
#### **Art. 2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

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., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità

## CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

**Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' 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, cavedii 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 antiincendio

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,
  - nonchè, 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, nonchè 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	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	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	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio	viale di accesso
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	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, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore; l'intradosso della

partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

1bis. Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

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 esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano nè 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. 0,50.

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 esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai 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 (Circ. 27.05.1939 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 Min. LL.PP. 23.07.1960 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, nonchè 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, purchè 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 esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad esempio 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 C.C.).

- (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 esempio 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 esempio 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 esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio 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 l. n. 122/89 (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 Min. LL.PP. 23.07.1960 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 esempio, 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 esempio 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 (involuppo) 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 interrate;
- 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 (SI) e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata* (SI), 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* di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorchè grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

### **Art. 3.7 - Quota al suolo**

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, 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 e Quota minima**

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 la quota massima e la quota al suolo.
2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra la quota minima e la quota al suolo.

### **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 impermeabilizzazione**

Si definisce *tasso di impermeabilizzazione* il rapporto percentuale fra la superficie impermeabilizzata da una costruzione e la superficie fondiaria (SI/SF) oppure la superficie territoriale (SI/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. 2.14) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio:



condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè 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 entrotterra* 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. Il volume dell'involucro è la misura che si applica ai fini del rispetto della norma di cui all'art. 2 comma 2 della L. 24/03/1989 n. 122.

#### **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 (Q)**

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

#### **Art. 3.23 - Superficie utile (SU)**

1. La Superficie utile (SU) 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 SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.

#### **Art. 3.24 - Superficie accessoria (SAC)**

1. La Superficie accessoria (SAC) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:
  - a) spazi aperti coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticale;
  - b) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;
  - c) spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
  - d) spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili (5);
  - e) pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari, cioè esclusivamente: cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (queste ultime per la eventuale quota eccedente la quantità di cui al comma 2 dell'art. 3.25).
2. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, di cui alla precedente lettera e), si considerano SAC a condizione che la somma della loro superficie, limitatamente alle parti poste in piani non interrati, non ecceda il 50% della SU dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerarsi SU.
3. 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 SU e della SAC è riassunta nella seguente figura n. 3 (6).

**Figura 3 - Definizione della SU 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	SU	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.				
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 pratic.	SAC	SAC	
4. Spazi non fruibili				

### Art. 3.25 - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC

1. Sia la SU 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, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).
2. Non costituiscono nè SU, nè SAC le superfici dei seguenti elementi:
  - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
  - gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
  - tutti gli spazi scoperti: ad esempio le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili, e i balconi scoperti;
  - tutti gli spazi non fruibili;
  - le autorimesse private pertinenziali poste in piani interrati, e relativi corselli, fino alla misura massima di 18 mq. di superficie netta ogni 100 mq. di SC;
  - i "sottotetti tecnici", ossia quei vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 30% e il 40%, con altezza utile media (vedi art. 3.27) non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante (che può essere costituita esclusivamente da lucernaio in falda) non superiore ad un venticinquesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per l'intero sottotetto a prescindere da partizioni verticali interne).
3. Le scale si considerano sempre comprensive dei pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani. Le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse si intendono comprensive anche dei pianerottoli di arrivo purché questi abbiano una superficie non superiore a 2,0 mq. per ciascuna unità immobiliare disimpegnata; pianerottoli di ampiezza superiore costituiscono SAC in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale. Per le scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono SU.
4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a

pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU 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 venticinquesimo 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 SU nel caso a), costituiscono SAC nei casi b) e c).

7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.
8. Nei nuovi edifici i piani interrati o seminterrati devono avere una estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante (vedi anche Art. 15.8).

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

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:  
$$SC = SU + 0,6 SAC$$
nella quale SU = Superficie utile di cui all'art. 3.23 e SAC = Superficie accessoria di cui all'art. 3.24.
2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di

pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

### **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 esempio 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 Regolamento Edilizio.

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

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore al 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.
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, purchè di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte).

### **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;
  - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto 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)**

ABROGATO (Delibera di consiglio Comunale n. 09 del 20/02/2004).

### **Art. 3.33 Prescrizioni tipologiche e morfologiche**

Le norme di P.R.G. possono prevedere particolari prescrizioni tipologiche e morfologiche in relazione a zone e sottozone omogenee e anche a singole Unità Edilizie che prevedano:

- a) il numero massimo o minimo di Unità organiche di immobili, di Unità fondiaria e di Unità Edilizie per ogni intervento di Nuova Urbanizzazione o Ristrutturazione Urbanistica;
- b) il numero massimo o minimo di Unità Edilizie per ogni Unità organica di immobili o per ogni Unità fondiaria;
- c) il numero massimo o minimo di Unità Immobiliari per ogni Unità Edilizia;
- d) le caratteristiche di aggregazione tra Unità Immobiliari, per ogni Unità Edilizia, per qualità (unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, multipla) o per aggregazione (isolata, a schiera, in linea, a torre, a corte)".



### 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 esempio 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 esempio 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 esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.
- (3) Ad esempio: 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 sè permeabili.

Viceversa superfici lastricate pedonali inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una un percorso pedonale costituito da lastre disgiunte nell'ambito di un giardino) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poichè si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.

- (4) La definizione che in questo e nei successivi articoli viene data della SU 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 SU e SAC che risulta da questi articoli e riassunta nella figura 5 rappresenta la generalizzazione e concettualizzazione della definizione di SU e Snr fornita a suo tempo dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 801 del 10.05.1977.  
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 SU 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.
4. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo, di autorizzazione, di concessione.

### 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 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):
    - . Nuova urbanizzazione,
    - . Ristrutturazione urbanistica;
  - B - TIPI DI INTERVENTO 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,

**A - Tipi di Intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias Interventi Urbanistici)**

- . AM - Ampliamento,
- . D - Demolizione.

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

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

**C - TIPI DI INTERVENTO 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 L. 47/85).
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 (MO) 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 esempio 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, purchè 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 MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo III.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento 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 MO è sottoposto a:
  - . autorizzazione edilizia, quando riguarda edifici vincolati ai sensi delle Leggi n 1089/1939 o n 1497/1939;
  - . nessuna procedura negli altri casi.
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. 31 della L. 5.8.1978 n. 457.

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

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè 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 esempio, 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, cavedii e vani tecnici in posizione interrata o in cortili o chiostrine 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 nonchè adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, 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*

In un edificio l'intervento 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 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 MS non può dare luogo a modifiche della SU 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*: l'intervento 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) del primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457.
6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto a:
  - asseverazione, quando comprende solo opere interne, che non siano in contrasto con il P.R.G. ed il R.E. e non riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 o n. 1497/1939;
  - denuncia asseverata di inizio attività nei casi ammessi ai sensi dell'Art. 9.6;
  - autorizzazione edilizia negli altri casi.

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

1. *Definizione*: l'intervento di risanamento conservativo (RC) 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 esempio 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 interrate;



- 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 nei limiti strettamente necessari all'adeguamento tecnologico dell'edificio (4).
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento 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 SU 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 SU o viceversa;
- nei casi a) e b) e-e) gli eventuali incrementi di SU o di SAC sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); **nei casi c) l'intervento da sempre luogo ad aumento di SU e di SAC**; nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU 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:* l'intervento 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) del primo comma dell'Art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457.
6. *Procedure.* L'intervento RC è sottoposto a:
- autorizzazione in generale;
  - ovvero denuncia asseverata di inizio di attività nei casi ammessi ai sensi dell'Art. 9.6;
  - ovvero asseverazione qualora sia nei limiti di cui all'Art. 26 della l. 47/85.

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

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) 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).
2. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT. L'intervento RE deve in generale 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.

Fanno eccezione i soli seguenti casi che si considerano rientranti nell'intervento R.E. anche se comportano modifiche incrementative della sagoma netta f.t. e dell'involucro f.t.:

- sostituzione di una copertura piana o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura di forma tradizionale a due o più falde, purché la nuova copertura dia luogo a vani sottotetto non costituenti SU, nè SAC ai sensi del secondo comma dell'Art. 3.25;
  - demolizione dei corpi di fabbrica accessori o secondari dell'unità edilizia e loro ricostruzione (senza aumento di SC) in posizione organicamente accorpata al corpo di fabbrica principale.
3. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE, per quanto riguarda la documentazione sullo stato di fatto e di progetto, 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. *Raccordo con le norme antisismiche.* Ai fini del Decreto 16/1/1996 e della l.r. 19/6/1984 n. 35 e successive modificazioni, gli interventi RE che comportino la demolizione integrale dell'edificio preesistente sono equiparati ad interventi di nuova costruzione. In tutti gli altri casi l'intervento RE deve dare luogo all'"adeguamento" dell'edificio preesistente.

5. *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) del primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457.
6. *Procedure*. L'intervento RE è soggetto a concessione edilizia.

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

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

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (7).
2. *Procedura*: l'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a concessione edilizia. L'intervento NC relativo a manufatti diversi è sottoposto ad autorizzazione edilizia.

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

1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione (RI) 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 RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a concessione. L'intervento RI relativo a manufatti diversi è sottoposto ad autorizzazione edilizia.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, nonché alle norme antisismiche, l'intervento 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, salvo le eccezioni di cui all'art. 4.8 comma 2 che rientrano nell'intervento R.E. per un incremento massimo del 50% delle superficie complessiva esistente (SC). 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 di AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. ~~Qualora si preveda un ampliamento contestuale ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportare la totale demolizione e ricostruzione ovvero quando l'edificio esistente venga interessato da interventi che, singolarmente o contestualmente, prevedano:~~

~~a) la non riutilizzabilità almeno delle strutture portanti di elevazione e spaziali preesistenti, nella quota minima del 70% sia in pianta che in alzato;~~

~~b) la realizzazione di interrati o seminterrati nel sedime dell'edificio esistente qualora non presenti;~~

~~e) tutti quegli interventi tecnologici e costruttivi che siano logicamente improponibili con il mantenimento dell'edificio esistente,~~

~~l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'articolo precedente.~~

**2 bis. Gli interventi di AM devono prevedere che i corpi di fabbrica, esistenti e in ampliamento, abbiano almeno uno dei lati aderenti per intero.**

3. *Procedure:* l'intervento AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a ~~concessione~~ **permesso di costruire**. L'intervento AM riguardante manufatti diversi è sottoposto ad ~~autorizzazione~~ **titolo abilitativo edilizio**.

4. *Raccordo con le norme antisismiche*

Ai sensi del Decreto 16/1/1996 ("Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche"), e salvo modificazioni o integrazioni dello stesso, gli interventi di ampliamento comportano l'obbligo di *adeguamento* dell'edificio preesistente. Resta escluso naturalmente il caso di "ampliamento" consistente nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica pertinenziale staccato dall'edificio preesistente, nel qual caso le norme di cui al Decreto citato si applicano integralmente al nuovo corpo di fabbrica, mentre non si applicano all'edificio preesistente.

~~Qualora l'ampliamento consista nella sola sopraelevazione di parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso, non sussiste l'obbligo di rispetto delle limitazioni dell'altezza in funzione della larghezza stradale, richiamate al successivo articolo 14.8.~~

5. *Rinvio alla legislazione nazionale.* 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 D è sottoposto a concessione edilizia se riguarda immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 o 1497/1939; è sottoposto ad autorizzazione edilizia in tutti gli altri casi.

#### 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 4.

Fig.4 - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento

	SA.N. f.t.	V.sa.n.f.t.	INV. f.t.	V.inv.f.t.	V.sa.n.	SQ	H	SU	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 cosiddetti di "recupero"	MO	NO	NO	NO	NO	NO	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 (d)	"
	RC	"	"	"	"	SI (f)	"	"	SI (e)	SI (e)	SI	"	"	"	SI
	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	"	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
RI	SI	SI	SI	SI	"	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"	

### B3 - Interventi non edilizi

AM	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

#### NOTE ALLA FIGURA 4

- (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) SU 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) SU 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 SU. 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.

## 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 (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio 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 ad autorizzazione, 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 alcuna procedura.

Nella domanda vanno specificati entità e tipo di materiale che verranno asportati e il luogo di scarica, ovvero l'entità e il tipo di materiali che verranno importati da altrove e il luogo di provenienza.

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 (AR) 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.
2. *Procedure*: gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale 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 autorizzazioni nei casi di cui al secondo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

#### **Art. 4.15 bis – Norme sui pergolati**

1. Solo sulle aree esterne ai fabbricati ad uso residenziale e di loro pertinenza sono ammessi pergolati realizzati con strutture in legno e acciaio.
2. I singoli componenti della struttura dei pergolati dovranno essere di sezione circolare, ovale, quadrata o rettangolare che rimangano inscritti nella sezione di mm. 100x100 se in legno e mm. 60x60 se in acciaio.
3. I pergolati di cui al comma 1 non sono conteggiati nella SC purché abbiano le caratteristiche degli spazi aperti scoperti di cui all'art. 2.15, ~~commi 3 e 4~~, **comma 6** e le seguenti:

- a) altezza massima di ml 2.50;
  - b) che la chiusura superiore sia ~~conforme all'art. 2.15, comma 4, e sia~~ esclusivamente orizzontale;
  - c) non presentino nessuna delle facciate verticali e/o orizzontali tamponata in alcun modo;
  - d) siano dotati di essenze arbustive rampicanti che ne ricoprano gli elementi strutturali;
  - e) coprano una superficie non superiore al 10% dell'area scoperta di pertinenza e comunque iscrivano una superficie massima di mq 30;
  - f) **fermo restando i limiti di cui alla precedente lettera e)** iscrivano una superficie non superiore al 50% della superficie qualora siano realizzati su un terrazzo o un balcone;
  - g) siano esclusivamente destinati a scopi di ombreggiamento, ludici o ricreativi con esclusione di usi a garage, deposito, ripostiglio, ecc.;
  - h) presentino distanze minime dai confini di ml. 3,00 ovvero siano costruiti a confine previo accordo tra confinanti o nel caso di progetto congiunto;
4. Qualora i pergolati siano funzionali ad ombreggiare i percorsi pedonali o carrabili che congiungono le aree pubbliche ai fabbricati di cui al comma 1, e rispettino le altre prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, le distanze dai confini dalle aree pubbliche possono essere ridotte a m 1,50.
  5. Sono ammesse pergole a sbalzo analoghe a quelle della tradizione locale che siano strutturalmente solidali alle sole strutture in elevazione verticali del fabbricato principale e realizzate esclusivamente in acciaio delle stesse caratteristiche di cui al precedente comma 2 ma con riferimento a una sezione massima di mm. 40x40 e nei limiti di cui al precedente comma 3, lettere b, c, d, g, con aggetto massimo di m 1,50 e distanza dai confini minima di m 3.50;
  6. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a denuncia di inizio attività;
  7. I casi non contemplati dal presente articolo sono soggetti a permesso di costruire e al rispetto delle norme di P.R.G..

## **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 (CD) 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.



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 (9). In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere

3. *Estensione dell'intervento*

L'intervento 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 (10). L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

5. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 26/11/1988. 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. La definizione dei casi nei quali si determina aumento di carico urbanistico è contenuta nelle norme del P.R.G..

7. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto ad autorizzazione.

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a concessione esso si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

## 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 esempio 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 chiostrine interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della *definizione* dell'intervento RC, poichè la inquinerebbe con elementi di *prescrizione*; essa può piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al Regolamento Edilizio.
- (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 esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.
- (8) Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 2.5 della Parte I.
- (9) I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio 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.

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

### **CAPO V - COMMISSIONE EDILIZIA**

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

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo, a carattere esclusivamente tecnico, del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in campo urbanistico ed edilizio e in materia di beni paesaggistici, interventi di qualità urbana, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. Nel presente Regolamento, può anche essere indicata, in via breve, con C.Q..
2. Alla Commissione spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi, architettonici ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, riguardanti:
  - a. strumenti di pianificazione urbanistica generale (PRG, RE, PAE, PSC, POC, RUE, Piani settoriali con rilevanza urbana, paesaggistica e ambientale) e relative varianti;
  - b. strumenti di pianificazione urbanistica settoriali o di attuazione (PP, PUA, Piani settoriali con rilevanza urbana, paesaggistica e ambientale);
  - c. interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo, sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesaggistico ambientale, di edifici esistenti;
  - d. interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 4.8;
  - e. interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999;
  - f. interventi sistematici sulle zone urbane esistenti di interesse culturale e ambientale di cui al Capo 4.2 delle norme di attuazione del P.R.G. e interventi di recupero di immobili sottoposti a vincolo di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;
  - g. interventi che comportino variante essenziale, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica, paesaggistica e ambientale, a titolo abilitativo rilasciato;
  - h. valutazioni preventive relative agli interventi di cui al presente comma e al precedente.;
  - i. qualsiasi intervento relativo a aree comprese nella tutela delle valenze ambientali, paesaggistiche e storico-insediative di cui al Titolo 2 delle norme di attuazione del P.R.G.;

- j. comunque tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire;
  - k. interventi oggetto di deroga comunale;
  - l. opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste in attuazione di interventi edilizi diretti;
  - m. progetti relativi alla riqualificazione e tipologie dei manufatti e degli elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale.
3. La Commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi, architettonici e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento può essere integrato o modificato ogni qualvolta la Commissione, con le modalità di cui al successivo art. 5.3, lo ritenga necessario.
4. Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova C.Q., perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra.
5. La Commissione si esprime sui pareri di valutazione preventiva, sulla base di elaborati progettuali conformi per completezza e scala di rappresentazione a quelli richiesti dal Regolamento Edilizio per un permesso di costruire, relativi agli interventi di cui al presente articolo. Tali pareri hanno validità di un anno dalla data di espressione degli stessi. All'interno della procedura di permesso di costruire, quando la soluzione di progetto non contiene modifiche significative dal punto di vista formale e compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, rispetto agli elaborati presentati per la richiesta di parere preventivo, non è necessario acquisire un nuovo parere.

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

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
- a) dal Dirigente Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in qualità di Presidente;
  - b) da cinque componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, architettura, paesaggio, tutela dell'ambiente, beni culturali e storia dell'architettura, restauro e recupero;
2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di reclutamento dei Componenti mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza. Qualora le

candidature acquisite non presentino le caratteristiche del presente articolo o non siano acquisite in numero sufficiente la Giunta Comunale potrà provvedere alla nomina diretta di Componenti nel rispetto dell'art. 3, comma 2, lettera a) della Legge Regionale n° 31/2002.

3. La C.Q. dura in carica tre anni. I suoi Componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della Legge n° 444/1994 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
4. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
5. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
6. In caso di cessazione o decadenza dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è un operatore dell'Area designato dal Presidente. Può essere presente ai lavori della C.Q. l'operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale 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 dagli uffici. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.E. 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 dell'art. 16, comma 4, della Legge 7/8/1990, n° 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.;
  - b) necessità 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., la quale decide in merito a maggioranza.
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. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. La C.Q. esprime:
  - parere favorevole, con eventuale motivazioni;
  - parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;
  - parere contrario, motivato.E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.
8. La C.Q. è chiamata a esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. Il Dirigente Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può chiedere alla C.Q. di esprimersi anche su progetti che non abbiano superato positivamente l'istruttoria.
9. Qualora C.Q. esprima un parere con prescrizioni non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento.
10. 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 trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e l'eventuale segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
11. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti 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.
12. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi presso la sede dei competenti uffici comunali.

13. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere previsto dall'art. 24 della legge regionale 25 novembre 2002, n° 31.

**Art. 5.4 - Commissione Edilizia Integrata**

ABROGATO (delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 20/02/2004).

**Art. 5.5 - Proposte e consuntivo**

ABROGATO (delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 20/02/2004).

## 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 della concessione o autorizzazione edilizia, ha diritto a chiedere al Sindaco 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, nonchè per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

### Art. 6.3 - Rilascio

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal responsabile del servizio 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 concessione o autorizzazione, 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 nelle forme di legge l'adempimento di tale obbligo, a norma dell'Art. 16 della L. n 86/1990.



## CAPO VII - PARERE PREVENTIVO

### Art. 7.1 - Definizione

1. Con il parere preventivo, su di uno schema preliminare di progetto, la C.E. esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o suggerimenti per la redazione del progetto definitivo.
2. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare, vincolano la C.E. nel successivo esame del progetto definitivo.

### Art. 7.2 - Richiesta

1. L'avente titolo a una concessione o autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda, può richiedere al Sindaco un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. La richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:
  - a) piani attuativi, di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica,
  - b) interventi di RE su immobili tutelati o vincolati,
  - c) interventi di NC di edifici o complessi edilizi di rilevante interesse o di rilevante dimensione,
  - d) realizzazione di nuove opere pubbliche.Il parere preventivo non può essere richiesto per tutti quegli interventi che, ai sensi dell'art. 5.1, punto 4), non sono sottoposti al parere della C.E..
2. Lo schema di progetto da presentarsi in tre copie, è di norma costituito dai seguenti elaborati, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria, in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, 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) 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;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x9 cm., montate su cartoncino in formato UNI A4 e con planimetria indicante i punti di ripresa;

- e) 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;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o immobile oggetto di intervento, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima proposte.

### **Art. 7.3 - Rilascio e comunicazione**

1. Gli Uffici comunali, verificata la sottoscrizione degli elaborati dello schema preliminare di progetto da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che le previsioni di progetto non contrastano con quanto indicato nel certificato d'uso, ove rilasciato, trasmettono lo schema di progetto alla C.E., per il relativo esame.
2. Il parere preventivo della C.E. è comunicato dal responsabile del servizio al richiedente, entro sessanta giorni dalla richiesta.
3. Trascorso il termine indicato senza comunicazione, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

## CAPO VIII - CONCESSIONE EDILIZIA

### Art. 8.1 - Oggetto

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi Articoli 9.1 e 10.1 del presente Regolamento e quelle di Manutenzione Ordinaria.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 38 della L. n 142/1990, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a concessione:
  - le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;
  - le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.

### Art. 8.2 - Richiesta e documenti

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.
2. La richiesta dovrà pure 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 R.E..
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
  - a) copia del documento comprovante il titolo (di cui all'Art. 13.1);
  - b) copia del parere preventivo, ove richiesto e rilasciato;
  - 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 sull'intervento predisposta sulla base dell'apposito facsimile;

- e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
  - f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'assoggettabilità dell'intervento alla legge 46/90;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera a quanto previsto nel certificato d'uso, se rilasciato, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale; la dichiarazione comprende la scheda tecnica descrittiva, compilata in base all'apposito facsimile,.
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 sugli immobili vincolati ai sensi della L. n 1089/1939;
  - i) relazione geologica e/o geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11 /3/1988;
  - k) parere preventivo dell'ENEL,
    - nel caso di interventi di NC, quando ricadono nell'ambito di piani urbanistici attuativi o riguardino immobili per una SC superiore a 600 mq.,
    - nel caso di interventi CD quando siano previste attività produttive, ricreative, di spettacolo, alberghiere, medie o grandi superfici commerciali,
    - e inoltre anche nel caso di interventi di MS, RC, RE, quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici (ascensori, impianti di condizionamento ...).
  - 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 zona agricola che lo richiedano;
  - n) calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi di concessione afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L. n 10/1977;
  - o) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni o ampliamenti 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) valutazione di impatto ambientale di cui all'Art. 6 della L. n 349/1986, contenente tutte le informazioni previste dal DPCM 27/12/1988, per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n 377/1988;
  - r) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue nei casi previsti dall'Art. 25 della l.r. 25/1/1993 n. 7 e successive modificazioni;
  - s) documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti.
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 n. 1 del presente fascicolo, occorre presentare inoltre la seguente documentazione:

- t) preparare igienico-sanitario e ambientale dell'Azienda U.S.L. e A.R.P.A.;
  - u) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi della l. 319/76 e successive modificazioni e dell'Art. 25 della L.R. n 7/1983 e successive modificazioni, corredata dalla relazione sul tipo di depurazione delle eventuali acque di lavorazione e del relativo parere dell'A.U.S.L.;
  - v) relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n 33/1990;
  - w) copia della domanda di autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
  - x) parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri nel D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 m. 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.);
  - y) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, ai sensi della legge n. 447/95 nei casi previsti da tale normativa.
6. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di concessione non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente potrà essere rinviata, in accordo con l'A.U.S.L. di competenza, ad un momento successivo, purchè antecedente la comunicazione di fine dei lavori. Il parere del Comando VV.FF, quando richiesto, deve comunque essere presentato prima del rilascio della concessione.

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

1. Alla richiesta di concessione edilizia devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie nella generalità dei casi, più una copia con il visto di competenza dell'A.U.S.L., quando è richiesto, più una copia con il visto di competenza dei VV.FF., quando è richiesto. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4.
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.

3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
  - a) estratto del rilievo areofotogrammetrico ed estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'indicazione della zona d'intervento;
  - b) rilievo dell'area di intervento, per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, 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. Ovvero 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 di almeno due sezioni significative; nonché rilievo sommario delle restanti parti dell'edificio o del complesso edilizio non soggette ad intervento, tale da individuare lo schema strutturale e le eventuali modifiche che gli interventi progettati possono produrre sul comportamento strutturale globale dell'edificio o degli edifici contingui o del complesso edilizio;
  - 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 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, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, 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, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque 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 e dovranno essere estese anche alle parti di edificio non interessate direttamente dalle opere progettate, ma interessate da eventuali modifiche del comportamento strutturale globale dell'edificio;
- 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 idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata;
- 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.

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

1. Per gli interventi su edifici classificati dal P.R.G. come storici, tutelati o vincolati a determinate categorie di intervento, 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 dalle strutture tecnologiche gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono 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.

**Art. 8.6 - Controllo sui progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
2. Ai fini del rilascio della concessione, gli Uffici comunali verificano;
  - 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 del certificato d'uso, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso; in assenza del certificato d'uso la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.
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.
4. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal R.E..
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. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

6. La richiesta di concessione edilizia 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.
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.E., oppure ricada in uno dei casi di cui all'Art. 5.1, comma 4, nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
8. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2 e conclude l'istruttoria, anche eventualmente convocando, se opportuno una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della l. 7/8/1990 n. 241.

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

1. Conclusa l'attività istruttoria ed eventualmente acquisito il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento formula una proposta motivata al responsabile del servizio.
2. Entro 75 giorni dalla data di validità presentazione della domanda di concessione edilizia, il responsabile del servizio, vista la proposta motivata e visto l'eventuale parere della C.E., decide il rilascio o il diniego della concessione.
3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.
4. Qualora il parere della C.E. sia favorevole con osservazioni, il responsabile del servizio di norma inserisce tali osservazioni come prescrizioni nell'atto di concessione. Il responsabile del servizio, qualora non accolga il parere della C.E., è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento, ed a comunicarle alla C.E..
5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con

avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
7. Gli oneri finanziari relativi alla attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
8. La concessione edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori, determinati ai sensi dell'Art. 27 della L.R. n 47/1978, rispettivamente di un anno dal ritiro e di tre anni dall'inizio lavori.
9. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del responsabile del servizio, per motivi estranei alla volontà del titolare della concessione, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
10. La concessione edilizia deve essere ritirata entro sessanta giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

#### **Art. 8.8 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della Commissione Edilizia compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del responsabile del servizio sulle stesse;
  - 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 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle 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 della concessione;
  - n) l'entità della eventuale fideiussione da sottoscrivere all'atto del ritiro, relativa agli obblighi di impianto di alberature previste nella concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione 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. La concessione 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 l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della legge 1086/71 (o della legge 64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica);
  - 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 sottoscriverlo, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione 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 nonchè prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici 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 ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 12.2.

#### **Art. 8.9 - Contributo per il rilascio della concessione**

1. Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Si richiama inoltre l'obbligo del pagamento dei diritti di segreteria.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi, in applicazione della L. n 10/1977 e della L.R. n 47/1978, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione (1).
3. La misura degli oneri di urbanizzazione dovuti deriva dall'applicazione, all'intervento edilizio da realizzare e per la zona in cui si colloca, delle relative Tabelle parametriche regionali. Entro il 30/4 di ogni anno, l'Amministrazione comunale provvede all'aggiornamento dei valori contenuti in tali Tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.
4. Lo schema di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è allegato, in facsimile, al presente Regolamento.
5. Lo schema di calcolo comprende anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari alla risistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche a seguito di attività estrattive.
6. Il contributo afferente il costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere edilizie, in applicazione della L. n 10/1977 e della L.R. n 47/1978, le quali ne stabiliscono anche i casi di esenzione.
7. La misura del contributo afferente il costo di costruzione dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa Tabella e dello Schema di calcolo allegato in facsimile al presente Regolamento.

#### **Art. 8.10 - Concessione in deroga**

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciata, ai sensi dell'Art. 54 della L.R. n 47/1978, esclusivamente per edifici od impianti pubblici ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o infraregionali.
2. La concessione è rilasciata dal responsabile del servizio previo parere vincolante del Consiglio Comunale.
3. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nella L. n 1089/1939.

#### **Art. 8.11 - Decadenza della concessione**

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia 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 8 di cui all'Art. 8.7;
  - c) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del primo solaio fuori terra o di altre opere, eventualmente indicate nella concessione stessa, per costruzioni particolari;
  - d) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche- edilizie, salvo che i lavori vengano completati nei termini di legge;
  - e) annullamento della concessione per mancanza di legittimità.
2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio con apposito atto, e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

#### **Art. 8.12 - Pubblicità della concessione e responsabilità**

1. Le concessioni edilizie rilasciate dal responsabile del servizio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione edilizia, e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le

disposizioni di leggi o regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o del Piano particolareggiato di attuazione.

3. La richiesta di visione degli atti della concessione ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi della concessione stessa, nonchè pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita dal responsabile del servizio.
4. Il rilascio della concessione fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

**NOTE AL CAP. VIII**

**(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 L. 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 delle Leggi n 1089/1939 e n 1497/1939;
- 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 nonchè 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 l. 94/82.

## CAPO IX - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### Art. 9.1 - Oggetto e campo di applicazione

1. L'autorizzazione edilizia è richiesta al Sindaco per le seguenti opere:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS) che riguardino immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria (MS) che riguardino parti esterne degli edifici, ovvero impianti o infrastrutture;
  - c) interventi risanamento conservativo (RC);
  - d) interventi di cambio d'uso (CD);
  - e) interventi di demolizione (D), parziale o totale;
  - f) interventi relativi a manufatti diversi di cui all'Art. 2.5, lettere a), b), c) e d);
  - g) interventi di modificazione morfologica del suolo (MM) (di cui all'Art. 4.14);
  - h) realizzazione di depositi a cielo aperto di cui all'Art. 4.16;
  - i) ampliamenti della superficie utile di locali commerciali concessi ai sensi della L. n 121/1987;
  - l) opere per l'eliminazione di barriere architettoniche ai sensi della L. n 13/1989;
  - m) esecuzione di opere e interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'Art. 9 della Legge 122/1989;
  - n) realizzazione o modifica di impianti sportivi scoperti non costituenti edifici;
  - o) ogni altra opera per la quale la legislazione vigente richieda l'autorizzazione edilizia.
2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi della L. n 142/1990, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal responsabile del servizio, regolare domanda di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere un'autorizzazione edilizia relativa al medesimo immobile o unità immobiliare. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione, vanno richieste come varianti in corso d'opera.
4. L'apertura e l'esercizio di cave e torbiera è soggetto ad autorizzazione da parte del responsabile del servizio ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.



### **Art. 9.2 - Richiesta e documenti**

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile.
2. Alla richiesta devono sempre essere allegati i documenti indicati ai punti a), c) d), e g), del terzo comma dell'Art. 8.2 precedente.
3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati i documenti di cui al quarto e quinto comma dello stesso Art. 8.2, nei casi in cui siano prescritti in relazione al tipo di intervento.
4. Alla richiesta di autorizzazione devono essere allegati gli elaborati di rilievo e di progetto, in quanto necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Per tali elaborati valgono le stesse prescrizioni di cui ai precedenti Art. 8.3, 8.4, 8.5.

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

Per gli interventi di modificazione morfologica del suolo di cui all'Art. 4.14 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, purchè 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 - Controllo sui progetti**

1. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia, gli Uffici comunali verificano preliminarmente che l'intervento proposto rientri nei casi descritti all'Art. 9.1.
2. Le procedure di controllo sui progetti sottoposti a richiesta di autorizzazione edilizia sono le stesse indicate al precedente Art. 8.6.
3. Nel caso di modeste opere che riguardino le lettere d), f), h), n), dell'art. 9.1, che non presentino alcuna rilevanza nè tecnica nè architettonica e che siano ben identificate, anche attraverso la documentazione dei produttori, non è richiesta la firma del tecnico abilitato, fatte salve le disposizioni di legge.

**Art. 9.5 - Rilascio**

1. Per il rilascio delle autorizzazioni si applicano i commi 1,2,3,4 e 10, dell'Art. 8.7 relativo al rilascio delle concessioni.
2. Qualora il responsabile del servizio non si pronunci entro il termine di novanta giorni, purchè si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza si intende accolta. Di essa tiene luogo una copia della domanda inoltrata in cui risulti la data di presentazione.
3. La disposizione di cui al precedente comma 2 non si applica nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle L. n 1089/1939 e n 1497/1939.
4. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
5. Il titolare decade dall'autorizzazione qualora i lavori non vengano iniziati ed ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio.
6. La decadenza deve essere dichiarata dal responsabile del servizio con apposito atto, e notificata agli interessati.

**Art. 9.6 - Denuncia asseverata di inizio di attività in luogo dell'autorizzazione edilizia - Campo di applicazione**

1. In luogo dell'autorizzazione edilizia (della concessione edilizia nel caso di cui alla seguente lettera g)) è consentito, alle condizioni di cui al successivo articolo, applicare la procedura di denuncia asseverata di inizio attività, per la realizzazione delle seguenti opere:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria (MS) che riguardino parti esterne degli edifici, ovvero impianti o infrastrutture;
  - b) interventi di risanamento conservativo (RC);
  - c) opere relativi a recinzioni, muri di cinta, cancellate (manufatti diversi di cui all'Art. 2.5, lettera b);
  - d) opere per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, che riguardino parti esterne dell'edificio;
  - e) opere interne agli edifici che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non siano ricomprese nella fattispecie di cui al successivo art. 10.1;

- f) opere per realizzare parcheggi interrati, da destinare a pertinenza di unità immobiliari preesistenti, nel sottosuolo dell'unità edilizia;
  - g) varianti a concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie già rilasciate che non modifichino i parametri urbanistici e la sagoma, che non cambino la destinazione d'uso e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) intervento di cambio d'uso (CD) in edifici non ricompresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2/4/1968.
2. La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove gli immobili interessati rispettino tutte le seguenti condizioni:
- a) non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi n. 1089/1939 (Tutela delle cose di interesse storico ed artistico), o n. 1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali);
  - b) non ricadano nelle disposizioni della legge n. 349/91 (Legge-quadro sulle aree protette) ossia non ricadano in Parchi nazionali o regionali o in riserve naturali;
  - c) non ricadano in aree soggette a prescrizioni immediatamente operative del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
  - d) non siano interessati da disposizioni immediatamente operative della l. 183/1989 ("Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo");
  - e) non siano assoggettati ai sensi delle norme di tutela del P.R.G. ad una specifica categoria di tutela (A1, A2, A3.1 di cui all'Art. 36 della l.r. 47/78 e successive modificazioni) in virtù delle loro caratteristiche storico-testimoniali o ambientali.

**Art. 9.7 - Denuncia asseverata di inizio attività in luogo dell'autorizzazione edilizia - Modalità**

1. Per l'esercizio della facoltà di cui al precedente articolo, l'avente titolo, almeno venti giorni prima della data prevista di inizio dei lavori, inoltra al Sindaco la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata:
- da una relazione a firma di un tecnico abilitato che descriva le opere da realizzare e asseveri la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e al Regolamento Edilizio;
  - dagli elaborati di rilievo e di progetto, 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 alle lettere a), c), d) e g) del terzo comma del precedente Art. 8.2;
  - dai documenti di cui al quarto e quinto comma del precedente Art. 8.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;
  - dall'indicazione dell'impresa a cui verranno affidati i lavori.

2. Entro il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, gli uffici comunali possono verificare l'esistenza delle condizioni di cui all'Art. 9.6 per l'applicazione della presente procedura. Qualora, entro questo termine, sia riscontrata l'assenza di una o più di dette condizioni, il responsabile del servizio notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.  
L'avente titolo ha facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni del progetto o della documentazione allegata, ovvero può presentare una richiesta di autorizzazione edilizia ai sensi dell'Art. 9.1 e seguenti.
3. 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 del servizio 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.
4. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data di protocollo del Comune, tengono luogo dell'autorizzazione edilizia ai fini di comprovare la sussistenza del titolo abilitante ad effettuare le trasformazioni previste.
5. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni entro i quali le opere devono essere completate; trascorsi i tre anni l'abilitazione ad effettuare le opere decade per le parti non eseguite. Il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
6. Per gli interventi effettuati con la procedura di inizio di attività si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione dell'opere di cui ai capi XI e XII che seguono.

#### **Art. 9.8 - Pubblicità e responsabilità**

In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti l'autorizzazione edilizia, o la denuncia di inizio di attività, valgono le stesse disposizioni indicate per la concessione edilizia al precedente Art. 8.12.

## CAPO X - ASSEVERAZIONE

### Art. 10.1 - Oggetto

1. Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il R.E., non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'Art. 2 del D.M. 2/4/1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L. n 1089/1939 e n 1497/1939.
3. Ai fini del presente articolo, non è considerato aumento delle superfici utili quello eventualmente derivante dalla eliminazione o spostamento di pareti interne o di parti di esse nella stessa unità immobiliare.

### Art. 10.2 - Modalità

1. Nei casi di cui all'Art. 10.1, contestualmente all'inizio dei lavori, l'avente titolo deve presentare al Sindaco un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione compilata sulla base dell'apposito facsimile, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente R.E., e delle norme del P.R.G.. Nel caso di interventi su immobili destinati ad attività produttive il professionista dovrà attestare inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
2. La sussistenza del titolo ad intervenire, ai sensi del successivo Art.13.1, nel caso dell'asseverazione non è attestata, ma è dichiarata dal presentante sotto la propria responsabilità.

## CAPO XI - ESECUZIONE DELLE OPERE

### Art. 11.1 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di concessione o autorizzazione o di denuncia asseverata di inizio di attività deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, 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 L. n. 1086/1971, e dovranno essere allegati inoltre, se non inviati precedentemente:
  - per le sole opere di rilevante interesse pubblico individuate nel Regolamento Regionale 13/10/1986 n. 33 e successive modificazioni, copia della autorizzazione del Servizio Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 18 della L. 64/1974;
  - per le restanti opere (1), ricevuta dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo ai sensi dell'Art. 3 della l.r. n. 35/84 e s.m., nonché copia degli elaborati grafici munita del visto del Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo;
  - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.
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 Sindaco entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
4. La comunicazione di inizio lavori deve essere inviata, a mezzo di raccomandata, anche al Servizio Provinciale Difesa del Suolo.
5. Nei casi di interventi di NC (nuove costruzioni), RI (ricostruzioni), AM (ampliamenti) di edifici, di impianti, di infrastrutture, di opere di sostegno o contenimento, di pavimentazioni, prima della data prevista di inizio lavori, il titolare della concessione o autorizzazione deve presentare al Sindaco 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 sessanta 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.
6. Trascorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta, riducibile a 30 giorni nel caso di interventi relativi ad edifici per una SC inferiore a 600 mq. i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita

relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

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

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli Uffici Tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione, la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), 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 della concessione o autorizzazione, 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 dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione o autorizzazione ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti in corso d'opera definite dall'Art. 15 della L. n 47/1985 e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli Artt. 4 e seguenti della L. n 47/1985.
6. 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 concessione o autorizzazione. La Commissione Edilizia potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.
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. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Sindaco separata 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. 0,9, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.
6. I tecnici comunali e i membri della Polizia Urbana 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 - Varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie rilasciate**

1. Le varianti a concessione o autorizzazioni edilizie rilasciate, possono essere richieste al Sindaco prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera. La richiesta, ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della o delle concessioni o autorizzazioni precedenti a cui la variante si riferisce.
2. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio delle concessioni o autorizzazioni a dette varianti sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Ai fini delle procedure e delle sanzioni (l. 47/85) si considerano due tipi di varianti: varianti *essenziali* e varianti *non essenziali*.
4. Le varianti essenziali sono quelle che riguardano i casi previsti dall'Art. 1 della L.R. n 46/1988, e comportano il rilascio di una nuova concessione o autorizzazione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con conseguente ridefinizione dei termini di inizio e fine lavori.



5. Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore concessione o autorizzazione che si affianca semplicemente alla precedente, senza modificare i termini di inizio e fine lavori. Per le varianti non essenziali che non modifichino i parametri urbanistici e la sagoma della costruzione, che non cambino le destinazioni d'uso e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia o autorizzazione edilizia è ammissibile la procedura di denuncia di inizio di attività nei limiti di cui all'Art. 9.6.
6. Nel contempo dal punto di vista della normativa antisismica, le varianti (essenziali o non essenziali) possono essere:
  - a) "*sostanziali*", ossia che "modificano sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura" (l.r. 35/84 Art. 3 e relativo Regolamento); in questo caso oltre che alla nuova concessione o autorizzazione, l'inizio o la prosecuzione dei lavori eventualmente iniziati è subordinata al deposito del nuovo progetto esecutivo ai sensi dell'Art. 11.1, ovvero, per le opere di rilevante interesse pubblico, ad una nuova autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo;
  - b) "*non sostanziali*" ossia che "non modificano sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura" e che non riguardino destinazioni di rilevante interesse pubblico; in questo caso i lavori possono essere iniziati o proseguiti sulla base della nuova concessione o autorizzazione, anche senza il deposito di un nuovo progetto esecutivo; tuttavia prima della fine dei lavori vanno trasmessi al S.P.D.S. copia del progetto edilizio variato con gli estremi dell'atto autorizzativo comunale e copia del progetto esecutivo variato.

**Art. 11.5 - Varianti in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L. n 47/1985**

1. Sono "varianti in corso d'opera" (non essenziali) ai sensi dell'Art. 15 della L. n 47/1985 quelle che risultano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e non interessano immobili vincolati ai sensi della L. n 1089/1939 e n 1497/1939 e successive integrazioni e modificazioni, o assoggettati dal P.R.G. alla categoria di tutela A1.
2. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base dell'apposito facsimile, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della dichiarazione d'ultimazione dei lavori.
3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'Art. 15 della L. n 47/1985.

4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in tre 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.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista.
6. Il responsabile del servizio approva la richiesta di variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità del tecnico abilitato prevista dal precedente comma 3, operata dagli Uffici comunali con le modalità richieste per il controllo sui progetti.
7. Anche le "varianti in corso d'opera" possono essere "sostanziali" o "non sostanziali" dal punto di vista degli effetti delle azioni sismiche sulla struttura:
  - a) nel caso di modifiche sostanziali sugli effetti delle azioni sismiche, prima di procedere alla variante anche se non è immediatamente necessaria una nuova concessione, occorre comunque depositare presso il S.P.D.S. il nuovo progetto esecutivo variato, corredato dei relativi calcoli e relazioni, ovvero, per le opere di rilevante interesse pubblico, occorre una nuova autorizzazione del S.P.D.S.. Prima delle dichiarazioni di ultimazione lavori va comunque trasmessa al S.P.D.S. copia della domanda al Comune di approvazione della variante corredata del progetto edilizio variato;
  - b) nel caso di modifiche non sostanziali sugli effetti delle azioni sismiche i lavori possono essere proseguiti in variante anche senza il deposito del nuovo progetto esecutivo. Prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori devono comunque essere trasmessi al S.P.D.S. sia la copia del progetto edilizio variato e della relativa domanda al Comune di concessione in variante, sia il progetto esecutivo variato.

**NOTE AL CAP. XI**

- (1) Quest'obbligo di deposito del progetto esecutivo non si applica alle "opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità", che la Regione Emilia-Romagna, deve individuare con apposita delibera ai sensi dell'Art. 6, comma 2 della l.r. 35/84, come modificato dalla l.r. 40/95,

## CAPO XII - CONCLUSIONE DELLE OPERE

### Art. 12.1 - Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, una Scheda tecnica descrittiva, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., a cura di tecnici abilitati, incaricati dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.
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) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati previsti dal R.E. per quel tipo di opera;
  - d) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati dichiarati in sede di progetto;
  - e) le prestazioni fornite dall'opera realizzata, in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati;
  - f) 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 dalla valutazione preventiva disciplinata dall'Art. 18 della L.R. n 33/1990.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R.E., e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
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 primitivo deposito.
5. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

7. In assenza di scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

**Art. 12.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia**

1. Entro i sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di concessione o autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova concessione o autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Sindaco la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, debitamente firmata dal titolare della concessione o autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori, come da facsimile.
2. Ai fini del rilascio del Certificato di Conformità Edilizia, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia (nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'Art. 28 della l. 64/74 per le opere di rilevante interesse pubblico, ovvero, per le altre, dichiarazioni con la quale il D.L. attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme della l. 64/74 e della l.r. 35/84 e s.m.);
  - b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata ai VV.FF., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione 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 al catasto ai sensi del D.P.R. 22/4/1994 n. 425;
  - d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'Art. 11.2 del D.M. n 236/1989;
  - 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 dell'art. 18 della Legge n. 46/90. 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) certificato di conformità di cui all'art. 28 della legge 64/1974 (1) (nei comuni ricadenti in zona sismica);

- i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n 319/1976 e della L.R. n 7/1983;
  - l) tutti i documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.
3. Qualora l'intervento sia stato sottoposto al parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di concessione o autorizzazione, il tecnico incaricato può chiedere al medesimo ufficio il controllo delle eventuali prescrizioni formulate in sede di parere stesso. Nei casi in cui siano previste attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Appendice 1 il controllo da parte dell'A.U.S.L. viene comunque richiesto e il relativo nulla osta deve essere allegato alla domanda di certificato di conformità edilizia.

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

1. Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione.
3. Il responsabile del servizio, entro 30 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia, corredata dei documenti di cui all'Art. 12.2, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro 60 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda, dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 12.7.
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina:
  - a) la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione rilasciata;
  - 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 definiti dal R.E., ovvero 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. Qualora in sede di controllo, anche a campione ai sensi del successivo Art. 12.5, vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il responsabile del servizio 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.

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

1. Il responsabile del servizio, 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, conforme al relativo facsimile, entro sessanta giorni dalla richiesta.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato; 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 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 vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.
4. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Risanamento Conservativo e per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni (vedi elenco in appendice al presente Regolamento).

#### **Art. 12.5 - Rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità**

1. Qualora, entro 60 giorni dalla data della richiesta del certificato di conformità edilizia, il responsabile del servizio non abbia disposto i controlli di cui all'Art. 12.3, egli provvede comunque, al rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal tecnico abilitato

in sede di sottoscrizione della scheda tecnica descrittiva, anche nei casi di applicazione dell'Art. 12.1, quarto comma.

2. La conformità edilizia si intende comunque attestata per convalida della dichiarazione di conformità quando siano trascorsi settanta giorni dalla data di presentazione della domanda, in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale. In questo caso la Scheda Tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune tiene luogo del Certificato di conformità edilizia.
3. Qualora vengano rilasciati certificati di conformità edilizia senza effettuazione di controlli, mediante convalida della dichiarazione di conformità, il responsabile del servizio 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.
4. 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 (con uno scostamento massimo di m. 0,3)
  - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
  - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.
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 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 dalla legge 1089/39.

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

1. La Giunta 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. L'elenco dovrà essere composto da non meno di dieci nominativi, iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi professionali da non meno di quattro anni.

2. Il Consiglio Comunale, sentiti gli Ordini e Collegi professionali delibera il regolamento di funzionamento e le modalità di compenso.
3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione Edilizia.
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati a rotazione fra tutti i tecnici compresi nell'elenco adottato, seguendo l'ordine alfabetico.
5. E' 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.
6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato e riadottato ogni tre anni; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

**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 fu collocato.

**NOTE AL CAP. XII**

- (1) Nei Comuni nei quali sia stata data attuazione alla L.R. n. 35/84, in luogo del certificato di conformità indicato nel testo, dovrà essere richiesta la documentazione prescritta dall'art. 7 della citata legge.

## CAPO XIII - DISPOSIZIONI VARIE

### **Art. 13.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - 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 (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), 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) 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 e

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'attualità del titolo medesimo.

Per gli interventi in aree PEEP e PIP 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 865/71.

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.

3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

#### **Art. 13.2 - Volture**

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

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

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari concessioni edilizie 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. l. 1175/31; 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 l. 25.03.1991 n. 112;
  - b) impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato, ai sensi della l.r. 18/8/1994 n. 33 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) costruzioni su aree demaniali, quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del Codice della navigazione e dagli artt. 4-40 del

relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 15.02.1952 n. 382 e successive modificazioni.

3. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie 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 concessione o autorizzazione.
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 Edilizia, salvo i casi di cui all'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.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario 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 T.U./1934 della legge comunale e provinciale; ed 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.

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

1. Nei casi di richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. n 47/1985, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Sindaco dall'avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.
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 del servizio, sentita la C.E., si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Art. 13.6 bis – Salvaguardia degli edifici vincolati**

1. **Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.**
2. **Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro.**
3. **Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2,**

della legge regionale 21 ottobre 2004 n° 23 qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

4. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

#### **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. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata nè 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 denunciato all'autorità giudiziaria ai sensi dell'Art. 51 della L.R. n 47/1978.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il responsabile del servizio indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore denuncia giudiziaria.

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

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la C.E., 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 il commercio ed i pubblici esercizi;
  - h) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
  
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 relative, 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 MINIME E ALTEZZE MASSIME

#### Art. 14.1 - Distanza da un confine

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. 0,50;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.
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.

#### 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.
  - . D4 = distanza da ciglio opposto della carreggiata stradale.
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. 0,50 fuori terra (ad esempio 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 3 m..

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

1. Negli interventi MO e MS:  
D1 = valore preesistente
2. Negli interventi di RC e RE:  
D1 maggiore o uguale a m. 5,00, oppure:  
D1 maggiore o uguale al valore preesistente, se inferiore a m. 5,00.
3. Negli interventi di NC, RI, AM e nella generalità dei casi:  
D1 maggiore o uguale a mt. 5,00
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, nei termini previsti dal Codice Civile.
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 concessione edilizia, 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.
6. Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m. 5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante nei termini di cui al comma precedente.

**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 e MS:  
D3 = valore preesistente.
7. Negli interventi di RC e RE:  
D3 maggiore o uguale a m. 10, oppure:  
D3 maggiore o uguale al valore preesistente, se inferiore a m. 10.
8. Negli interventi di NC, RI, AM quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 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 mt. 12,00:  
D3 maggiore o uguale a mt. 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. Nel caso di cui ai commi:**

- 7 nel caso di due pareti antistanti non finestrate, di cui una appartenente ad un edificio preesistente alla data di adozione del p.r.g. var. gen. '95 (10/03/95), il valore da rispettare può essere ridotto fino a D3 = mt. 3,00;
- 8 e 9 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate ed appartengono ad edifici concessionati dopo la data di adozione del p.r.g. var. gen. '95 (10/03/95), il valore da rispettare può essere ridotto fino a D3 = mt. 6,00. (COMMA ABROGATO DA CIRCOLARE N. 1/2006)

12. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 il valore da rispettare può essere ridotto a ml. 5,00 qualora si tratti della distanza fra l'edificio principale di una Unità Edilizia ed un corpo di fabbrica pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero fra due corpi di fabbrica pertinentziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.
13. Negli interventi di RI, AM riguardanti edifici già esistenti in data 2/4/1968, non realizzati in base a Piani Attautivi ed aventi un'altezza non superiore a m. 12,00, è ammissibile ridurre la distanza D3 fino a m. 6,00, in deroga ai precedenti commi 8 e 9, e la distanza dal confine D1 fino a m. 3,00, purché tale deroga sia prevista da un Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, interessante l'edificio in oggetto nonché quelli limitrofi rispetto ai quali si determina la deroga.
14. 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 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. Negli interventi MS, RC e RE è ammessa una riduzione delle distanze D2 e D3 preesistenti per un massimo di m.. 0,07, anche al di sotto dei minimi di cui agli articoli precedenti, nel caso di opere di coibentazione termica esterna dell'edificio.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 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.

**Art. 14.7 - Altezza massima dei nuovi edifici**

1. Nei comuni sismici, negli interventi di NC, AM, RI, nonché negli interventi di RE che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le norme di cui al punto C2 del Decreto 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".
2. Secondo tali norme (e salvo modificazioni e integrazioni del decreto stesso) l'altezza massima di ciascun fronte (HF come definita al precedente Art. 3.29) di un edificio posto in piano non deve superare i seguenti valori:

Tipo di struttura	HF massima in metri		
	(S=6)	(S=9)	(S=12)
Legno	10	7	7
Muratura ordinaria	16	11	7.5
Muratura armata	25	19	13
Pannelli portanti	32	25	16
Intelaiatura	nessuna limitazione		

(in cui S = grado di sismicità)

3. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra la quota più elevata e quella di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla precedente tabella.
4. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.
5. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

**Art. 14.8 - Distanza dal ciglio opposto della carreggiata stradale (D4)**

1. Si definisce distanza dal ciglio opposto della carreggiata stradale (D4) la misura sul piano orizzontale della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio e sul limite

opposto della sede stradale frontistante, sia essa carrabile o pedonale (misura quindi comprensiva della sede stradale stessa).

2. Nei comuni dichiarati sismici, negli interventi di NC, AM, RI, nonché negli interventi RE che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano ~~le norme di cui al punto C3 del Decreto 16/1/1996 "Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche".~~ Secondo tali norme ~~(e salvo modificazioni ed integrazioni del decreto stesso, e ferme restando le altre prescrizioni di cui al presente capo e le prescrizioni del Codice della Strada),~~ valgono i seguenti rapporti minimi fra l'altezza di ciascun fronte dell'edificio (HF) e la distanza D4:
  - per  $D4 \leq 3$ :  $HF_{max} = 3$ ,
  - per  $3 < D4 \leq 11$ :  $HF_{max} = D4$ ,
  - per  $D4 > 11$ :  $HF_{max} = 11 + 3 \times (D4 - 11)$ ,
3. I limiti di cui al comma precedente possono essere derogati con le procedure di cui all'Art. 12 della l. 64/1974 nel caso di interventi all'interno della zona omogenea A ai sensi della disciplina particolareggiata del P.R.G..

## 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 Cod. Str.)

*(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;
- 2quinquies. 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 Cod. Str.)

*(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 Cod. Str.)

*(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.
6. 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 E DEGLI SPAZI URBANI

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

1. E' 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 Edilizia.
4. Nel territorio extraurbano le superfici delle facciate dei nuovi edifici devono essere finite in mattoni a vista stuccati o con intonaco e tinteggiatura. Gli uffici comunali competenti forniranno l'elenco delle tinteggiature tra cui scegliere quello da utilizzare caso per caso.
5. 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 non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi aggettanti.
2. Gli indirizzi di cui al precedente comma possono essere derogati su parere favorevole della Commissione Edilizia.

### **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.
3. Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente R.E. sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., 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 metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' 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 del servizio 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 Edilizia e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio extraurbano gli edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, congiungentisi in linea di displuvio o compluvio, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in 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 Edilizia, 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 articolo 16.5)).

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

Negli interventi NC e RI, il responsabile del servizio 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.
2. Le recinzioni **e relativi cancelli carrabili e pedonali** non devono ~~di norma~~ superare l'altezza di m. ~~1,20~~ **1,50**. Le recinzioni su strada in muro pieno non devono superare l'altezza di m. 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa. Nelle zone soggette a Piano Particolareggiato tale strumento attuativo definisce i tipi e le misure delle recinzioni ammissibili.

**2 bis. Il riferimento per la misura dell'altezza della recinzione è dato:**

- a - dalla quota del marciapiede su strada;**
- b - in mancanza di marciapiede, dalla quota della mezzeria stradale che fronteggia la recinzione;**
- c - per le recinzioni che non danno su strada o se arretrate dalle strade la quota naturale del terreno pre-opera.**

**Nel caso la quota di riferimento sia su elementi in pendenza la stessa deve seguire la pendenza.**

3. Nelle zone esterne al "territorio urbanizzato" come individuato dal P.R.G. e alle zone da urbanizzare, 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 **con sostegni in metallo o legno e fondazioni puntuali su pali, spazio minimo libero da terra di cm 15**. ~~Nel caso di aree edificate contigue ad altre aree edificate e già dotate di recinzioni~~

~~di altra natura, è altresì ammessa la realizzazione di recinzioni omogenee a tali altre recinzioni sotto il profilo tipologico e formale.~~

**3 bis. Nelle zone esterne al "territorio urbanizzato" come individuato dal P.R.G. e alle zone da urbanizzare vanno, inoltre, osservate le seguenti prescrizioni:**

**a – i vani per i contatori devono essere contenuti nella misura minima ad ospitarli secondo le direttive tecniche dei fornitori dei servizi senza comunque, eccedere l'altezza massima delle recinzioni;**

**b – per le distanze dalla strada devono essere osservate anche le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione (art. 26, commi 4, 7 e 8); nel caso in cui lateralmente alla strada non ci sia la presenza di fossi di scolo la distanza va aumentata di almeno cm 150;**

**4 – In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso o a livelli sfalsati si deve aggiungere, alle distanze dalla strada, l'area di visibilità come indicato agli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e art. 26 del Regolamento di attuazione. Nel caso di zone interne al territorio urbanizzato, di cui all'art. 28 del Regolamento di attuazione, ai fini delle aree di visibilità va comunque considerata la misura minima delle fasce di rispetto in m 2, presa dal limite della carreggiata.**

#### **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 Edilizia, 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**

Anche ai fini di una corretta risposta strutturale alle azioni sismiche, si prescrive che negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione i piani interrati o seminterrati devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

#### **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 antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea.
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 3,5 metri, 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, 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**

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, purchè 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 di tali oggetti o la loro sostituzione con altri con forme, materiali o colori diversi è soggetta a denuncia di inizio dell'attività edilizia ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e deve rispettare lo specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale in data 18/7/1986 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Nel Centro Storico e nei centri e nuclei storici di cui all'art. 4.1.2 del P.R.G. sono ammesse tende solari e insegne di esercizio nel rispetto di quanto previsto ai successivi commi da 4 a 16.
4. Per tende solari si intendono solo quelle, in tessuto o altri materiali, poste in corrispondenza di accessi a botteghe, laboratori, uffici, attività produttive, negozi e mostre nonché degli archi di portico prospicienti i luoghi di attività medesimi. Sono ammesse esclusivamente tende di tipo a caduta (verticali) o a sporgenza (incline a bracci laterali) con il telo che deve essere sempre teso in linea retta. Sono vietate tende a cappotta o di altra forma. Sono vietate, altresì, strutture visibili della tenda in alluminio o di dimensione eccessiva e accessori eccessivamente lavorati come bracci a tortiglioni, pomoli, decorazioni superflue. Il colore di tutte le parti strutturali deve essere di tipo scuro (nei toni del nero o del grigio antracite) con trattamento superficiale non lucido tipo vernici ferromicacee o a buccia d'arancia.
5. Il colore delle tele deve essere uniforme nei toni, preferibilmente, ecrù, crema, sabbia o nei toni del giallo, arancio, rosso arancio, rosso scuro. Insieme alla documentazione necessaria per la denuncia di inizio dell'attività edilizia devono essere forniti più campioni della tela che si intende installare da sottoporre all'attenzione dell'ufficio tecnico e della Commissione Edilizia.
6. Eventuali scritte devono fare esclusivo riferimento al nome e marchio dell'attività interessata e potranno essere realizzate esclusivamente nella mantovana; le lettere non potranno avere una dimensione, in altezza, maggiore di cm 20. Il colore della scritta deve essere realizzato in tono su tono in riferimento al colore prescelto della tenda o in colore nero e non deve mai assumere toni di eccessivo contrasto. La mantovana dovrà avere profilo inferiore lineare oppure a greca.
7. L'altezza minima da terra deve essere superiore a cm 220 in tutti i punti compresa la mantovana e con i braccetti posti in orizzontale. La larghezza

massima della tenda non può superare di cm 100 (cm 50 per ogni lato) la dimensione del vano di apertura architettonico, mentre la profondità non deve essere superiore a cm 125.

8. In ambiti definiti come Piazza Silvagni, Via XX Settembre, lungo le mura Malatestiane, o in relazione a teorie continue di tende lungo la stessa strada o sulla stessa piazza, ovvero quando sia ritenuto necessario, al fine di coordinare le caratteristiche tipologiche, formali e di posizionamento potranno essere convocate Conferenze dei Servizi, promosse sia dall'Amministrazione Comunale che dai singoli interessati; alle conclusioni dovranno attenersi tutti gli interessati per singola zona anche se la apposizione della tenda dovesse avvenire in tempi diversi.
9. In riferimento alle caratteristiche tipologiche, formali e di posizionamento il Comune potrà comunque sempre fornire indicazioni prescrittive.
10. Per insegne, targhe e pannelli d'esercizio si intendono le scritte, tabelle e simili a carattere permanente, esposti esclusivamente nella sede e nelle pertinenze di un esercizio, di una industria, commercio, arte o professione che contengano il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente, l'indicazione generica delle merci vendute o fabbricate o dei servizi che vengono prestati; le caratteristiche di tali mezzi pubblicitari devono essere tali da adempiere alla loro funzione esclusiva che è l'identificazione immediata dell'attività. Non sono ammesse insegne con funzioni miste cioè nel contempo di individuazione dell'esercizio e pubblicitaria per conto terzi.
11. Per quanto attiene ai mezzi pubblicitari a se stanti inclusi nelle vetrine degli esercizi la loro collocazione è ammissibile solo in sussistenza della primaria insegna di esercizio e a condizione che questa abbia carattere di prevalenza.
12. Le insegne di esercizio e i mezzi pubblicitari ad esse assimilabili, quanto alla loro consistenza fisica, possono essere costituite, a scopo esemplificativo, da vetrofanie e vetrografie, iscrizioni dipinte o comunque riportate su qualsivoglia supporto, plance, targhe, pannelli, lettere staccate, intagliate o comunque applicate.
13. Le nuove insegne di esercizio dovranno essere contenute all'interno del vano architettonico di accesso ai locali dove si svolge l'attività. In alternativa può essere installato un pannello d'esercizio al lato dello stesso vano di ingresso nella parte prospiciente la superficie di vendita dei locali in modo da non occupare superfici di facciata di altri soggetti; in tal caso il pannello potrà avere dimensioni massime di cm 50 x cm 50 e il suo filo in alto dovrà essere posto all'altezza fissa di cm 170 dalla pavimentazione esterna misurata all'incrocio con la parete verticale su cui verrà apposto il pannello. Lo spessore massimo dei pannelli non potrà eccedere i cm 4. Le insegne potranno essere realizzate in vetro, rame, acciaio anticato o corten, legno.

14. Non è consentito l'utilizzo di lampade di nessun tipo sulle pareti confinanti con gli spazi pubblici già dotati della pubblica illuminazione.
15. E' comunque sancito che per tutte le insegne richieste, anche se non espressamente vietate a norma di regolamento, devono essere riconosciuti, da parte dell'Amministrazione Comunale, quei requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali impiegati, composizione delle scritte e dei disegni, posizionamento, ecc.), tali da consentirne, ai fini di una valida salvaguardia del decoro e di rispetto dell'ornato urbano, un loro confacente ed armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico della città.
16. Per tutte le previsioni del presente articolo sono comunque da rispettare le norme del Codice della Strada.

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

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 servizio competente unitamente alla concessione o autorizzazione edilizia.
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. E' 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 autorizzazione.
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 regionali competenti (ex Genio Civile), 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. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli).
3. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.
4. 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. 3 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. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del responsabile del servizio che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

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 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del responsabile del servizio 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, di commercio o di trasporto. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. 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 o, fino alla sua emanazione, ai sensi del successivo Art. 16.5, e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 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 di cui all'elenco seguente; 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.

**Elenco** delle essenze arboree costituenti associazioni vegetali locali o naturalizzate:

- Oppio o Testuccio	(Acer campestris)
- Acero fico o Loppo	(Acer opalus)
- Acero riccio	(Acer platanoides)
- Acero di monte	(Acer pseudoplatanus)
- Ippocastano	(Aesculus hippocastanus)
- Pavia	(Aesculus pavia)
- Ontano nero	(Alnus glutinosa)
- Bosso	(Buxus sempervirens)
- Carpinella	(Carpinus orientalis)
- Bagolaro o Spaccasassi	(Celtis australis)
- Albero di Giuda	(Cercis siliquastrum)
- Corniolo	(Cornus mas)
- Sanguinello	(Cornus sanguinea)
- Nocciolo	(Corylus avellana)
- Biancospino	(Crataegus monogyna o Oxyacantha)
- Cipresso	(Cupressus sempervirens)
- Cappello da prete	(Euonymus europaeus)
- Frangola	(Frangula alnus)
- Frassino maggiore	(Fraxinus excelsior)
- Orniello	(Fraxinus ornus)
- Olivello spinoso	(Hyppophae rhamnoides)
- Agrifoglio	(Ilex aquifolium)
- Noce	(Juglans regia)
- Maggiociondolo	(Laburnum anagyroides)
- Alloro nostrale	(Laurus nobilis)
- Ligustro	(Ligustrum vulgare)
- Nespolo	(Mespilus germanica)
- Gelso	(Morus alba)
- Olivo	(Olea europaea)
- Carpino nero o carpinello	(Ostrya carpinifolia)
- Marruca	(Paliurus spina-christi)
- Platano	(Platanus orientalis)
- Pino marittimo	(Pinus pinaster)
- Pino da pinoli	(Pinus pinea)
- Pioppo bianco	(Populus alba)
- Pioppo gatterino	(Populus canescens)
- Pioppo nero	(Populus nigra)
- Pioppo cipressino o pioppo italico	(Populus nigra v. pyramidalis)
- Pioppo tremolo	(Populus tremula)
- Ciliegi	(Prunus avium)
- Marasco, visciolo	(Prunus cerasus)

- Ciliegio canino o di S. Lucia	(Prunus mahleb)
- Pado o ciliegio a grappoli	(Prunus padus)
- Prugnolo o Spino nero	(Prunus spinosa)
- Perastro o pero selvatico	(Pirus communis pyraaster)
- Farnetto	(Quercus farnetto)
- Farnia	(Quercus robur)
- Rovere	(Quercus petrae)
- Roverella	(Quercus pubescens)
- Frangola	(Frangula alnus)
- Salice bianco	(Salix alba)
- Salicone	(Salix caprea)
- Salice nero	(Salix daphnoides)
- Salice di ripa	(Salix eleagnos-incana)
- Salice fragile	(Salix fragilis)
- Salice da ceste	(Salix triandra)
- Sambuco	(Sambucus nigra)
- Sorbo degli uccellatori	(Sorbus aucuparia)
- Sorbo	(Sorbus domestica)
- Ciavardello	(Sorbus torminalis)
- Serenella	(Syringa vulgaris)
- Tamerico	(Tamarix gallica)
- Tasso	(Taxus baccata)
- Tiglio riccio o selvatico	(Tilia cordata)
- Tiglio nostrale	(Tilia platyphyllos)
- Olmo campestre	(Ulmus campestris)
- Olmo	(Ulmus glabra)
- Lantana	(Viburnum lantana)
- Laurotino, Lentigine	(Viburnum tinus)

## **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 CEE 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 esempio: 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 STABILITA'**

- 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 ACCESSIBILITA' PER I MEZZI DI SOCCORSO

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

- RC.3.1.: ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE
- RC.3.2.: QUALITA' 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: FRUBILITA', DISPONIBILITA' 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 regolamento.

**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 una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nel caso di attività classificata (vedi Appendice) ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/90 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 L.R. 33/90 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 perchè 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

## CAPO XVII - DEFINIZIONE E CONTENUTI

Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

**Allegato "A"**

**REQUISITI COGENTI**

**Allegato "B"**

**Allegato "B"**

## **REQUISITI RACCOMANDATI**

## 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, L.R. 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni**

(Deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21/2/1995, controllata dalla CCARER il 9/3/1995, prot. n. 377/421)

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista

- la L.R. 26 aprile 1990, n. 33, recante "Norme in materia di Regolamenti edilizi comunali";
- la L.R. 30 gennaio 1995, n. 6 recante "Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della Legge 8 giugno 1990, n. 142 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia";

considerato:

- che l'art. 13, comma 6 della citata L.R. 33/90, così come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/95, 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, L.R. 33/90);
- 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.L.SS., o perché costituenti possibile fonte di rischio;

ritenuto:

- che i controlli preventivi in fase di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia 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 2/80 e 10/85, 1/85, 2/85, 34/88, 35/90);
- che in sede di presentazione della richiesta di concessione/autorizzazione edilizia 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 L.R. 41/92;

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 L.R.- 26 aprile 1990, n. 33 così come modificato dalla L.R. 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 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 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 2 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 esempio 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 2/87).

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**

<b>N. CAS.</b> <b>1</b>	<b>DENOMINAZIONE CHIMICA</b> <b>2</b>	<b>Cat.</b> <b>CCTN</b> <b>3</b>	<b>Scheda</b> <b>CCTN</b> <b>(a) 4</b>	<b>Scheda</b> <b>INSC</b> <b>(b) 5</b>
75-07-0	Acetaldeide	2		+
76-06-1	Acrilammide	2		+
107-13-1	Acrilonitrile	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		+

Appendice 2

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 (paraDimetilamino-azobenzen	2	+	+
765-34-4	Glicidaldeide	2		

Appendice 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	1		

Appendice 2

	solvente, oli blandamente raf- finati all'idrogeno, oli aromatici	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	+	+