



# **Regolamento Edilizio modificato**

PARTE PRIMA .....	6
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	6
TITOLO I – NORME GENERALI .....	6
Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 1 – Ambito di applicazione.....	6
Art. 2 – Competenze del Comune.....	6
Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	6
Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia.....	6
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	8
Capo I – Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi .....	8
Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali .....	8
Art. 5 bis – Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (PdC e SCIA alternativa al PdC) .....	9
Art. 5 ter – Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (SCIA e CILA) .....	11
Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati .....	11
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi .....	11
Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	11
Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica .....	11
Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	12
Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	12
Art. 11 – Opere di urbanizzazione.....	12
Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	13
Art. 13 – Pareri preventivi .....	13
Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi .....	14
Art. 15 – Partecipazione al procedimento .....	14
Art. 16 – Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa .....	14
Art. 17 – Il "Fascicolo del fabbricato" .....	15
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	15
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	15
Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori.....	15
Art. 19 – Varianti.....	16
Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori .....	16
Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico.....	16
Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.....	17
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	18
Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	18
Art. 24 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	18
Art. 25 – Cartelli di cantiere .....	19
Art. 26 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	19
Art. 27 –Tolleranze costruttive .....	20
Art. 28 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	21
Art. 29 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	21
Art. 30 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....	21

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....	22
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	22
Art. 31 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici .....	22
Art. 31 bis– Modalità di calcolo del volume urbanistico .....	24
Art. 32 – Requisiti prestazionali degli edifici .....	25
Art. 32 bis – Dispositivi Generali per gli Edifici Condominiali .....	26
Art. 33 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	27
Art. 34 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro).....	27
Art. 35 – Incentivi .....	27
Art. 35 bis - Riduzione/Esonero .....	28
Art. 36 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	28
Art. 37 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	28
Art. 37 bis - Aerazione artificiale.....	29
Art. 38 – Strutture sanitarie private .....	29
Art. 39 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia .....	29
Art. 40 – Strutture ricettive.....	30
Art. 41 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago .....	30
Art. 42 – Strutture per la ristorazione e somministrazione .....	30
Art. 43 – Strutture di intrattenimento.....	31
Art. 44 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali.....	31
Art. 45 - Strutture specializzate per l'agricoltura.....	32
Art. 45/bis Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.....	32
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	33
Art. 46 – Strade e viabilità .....	33
Art. 46 bis - Strade private .....	33
Art. 47 – Porticati .....	33
Art. 48 – Piste ciclabili.....	33
Art. 49 – Aree per parcheggio.....	33
Art. 50 – Piazze e aree pedonalizzate.....	34
Art. 51 – Passaggi pedonali e marciapiedi .....	34
Art. 52 – Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	34
Art. 53 –Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico.....	35
Art. 54 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni .....	35
Art. 55 – Recinzioni di spazi pubblici .....	35
Art. 56 – Numerazione civica .....	35
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	36
Art. 57 – Aree verdi .....	36
Art. 58 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	37
Art. 59 – Orti urbani .....	38
Art. 60– Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri .....	38
Art. 61 – Tutela del suolo e del sottosuolo .....	38
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche .....	39
Art. 62 – Approvvigionamento idrico.....	39
Art. 63 – Depurazione e smaltimento delle acque .....	41

Art. 64 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche .....	41
Art. 65 – Distribuzione dell’energia elettrica e del gas .....	41
Art. 66 – Ricarica dei veicoli elettrici .....	42
Art. 67 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	42
Art. 68 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare, antenne a servizio degli edifici.....	43
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	43
Art. 69 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	43
Art. 70 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	44
Art. 71 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	45
Art. 72 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza .....	45
Art. 73 – Piano del colore .....	45
Art. 74 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali .....	46
Art. 75 – Illuminazione pubblica .....	47
Art. 76 – Intercapedini e griglie di aerazione .....	47
Art. 77 – Serramenti esterni degli edifici.....	47
Art. 78 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	47
Art. 79 – Cartelloni pubblicitari .....	47
Art. 80 – Muri di cinta .....	48
Art. 81 – Beni culturali ed edifici storici .....	48
Art. 82 – Cimiteri monumentali e storici .....	48
Art. 83 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l’accesso e l’esodo dagli edifici.....	48
Capo VI - Elementi costruttivi .....	48
Art. 84 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche.....	48
Art. 85 – Serre bioclimatiche.....	49
Art. 86 – Produzione del calore e climatizzazione .....	49
Art. 86 bis - Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini .....	50
Art. 87 – Impianti di illuminazione .....	51
Art. 87 bis - Illuminazione pubblica e privata di uso comune esterna .....	51
Art. 88 – Corti e cortili .....	51
Art. 89 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	51
Art. 90 – Recinzioni private .....	52
Art. 91 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	53
Art. 92 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	53
Art. 93 – Piscine.....	53
Art. 94 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili .....	54
Capo VII - Grandezze, definizioni edilizie e deroghe .....	54
Art. 95 – Definizione delle altezze.....	54
Art. 96 - Norme di carattere generale sulle altezze.....	55
Art. 97 - Altezza utile dei locali.....	55
Art. 98 - Altezza dei piani .....	55
Art. 99 - Volume complessivo di un edificio.....	55
Art. 100 – Articolazione architettonica volumi .....	56
Art. 101- Volumi o locali tecnici .....	56
Art. 102 - Distanza dai Confini .....	56
Art. 103 – Distanza fuori terra tra edifici .....	56

Art. 104 – Distanza minime dalle strade.....	57
Art. 105 – Distanze minime dalla ferrovia.....	57
Art. 106 – Deroghe alle distanze .....	57
Art. 107 – Cessione di cubatura.....	57
Art. 108 - Diritti di terzi.....	57
Capo VIII - Aree a parcheggio pertinenziale delle strutture di vendita nelle ZTO "A" e "B".....	58
Art. 109 "monetizzazione" delle aree destinate a parcheggio pertinenziale delle strutture medie di vendita e degli esercizi di vicinato .....	58
Capo IX - Interventi di ristrutturazione edilizia .....	58
Art. 110 – Definizione "interventi di ristrutturazione edilizia" .....	58
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	58
Art. 111 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	58
Art. 112 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	59
Art. 113 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	59
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI.....	59
Art. 114 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali .....	59

Allegati

SCHEDE SOLUZIONI TECNOLOGICHE INCENTIVANTI

DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

SCHEMA FASCICOLO DEL FABBRICATO

**PARTE PRIMA**  
**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

**TITOLO I – NORME GENERALI**

**Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio**

**Art. 1 – Ambito di applicazione**

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo, che è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale del quale costituisce comunque parte integrante e sostanziale.
2. Il REC, così come disposto dalla legge regionale 13 agosto 2020, n.19, all'art. 29, comma 2, contiene le norme tecniche relative alle modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché le norme, generali e specifiche, di carattere tecnico-estetico, igienico-sanitario, sulla sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione dei rischi, in conformità alle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti, le quali prevalgono sulle norme del REC in quanto di rango superiore.
3. Per gli interventi edilizi relativi ad edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse deroghe al presente Regolamento, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come recepito dinamicamente dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

**Art. 2 – Competenze del Comune**

1. Nell'ambito della propria autonomia, il Comune attraverso il Regolamento Edilizio Comunale individua i requisiti tecnici integrativi riferiti ad opere o impianti che, ancorché non direttamente interessati dall'attività edilizia, tuttavia ad essa possono essere correlati.
2. Il Comune individua, inoltre, le procedure, in conformità alle leggi, per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, rendendoli pubblici sul proprio sito web.

**Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Eventuali norme regolamentari di legge intervenute successivamente all'approvazione del REC prevalgono sulle norme dello stesso, in quanto di carattere superiore; l'aggiornamento o adeguamento del REC a mutate norme di legge, è atto dovuto. Tali modifiche sono approvate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i..

**Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia**

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si richiamano le norme di legge e di regolamento relative:
  - a. alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nella scheda "Quadro delle definizioni uniformi", allegata al presente regolamento, di cui alla "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380." del 20 ottobre 2016 (in G.U.R.I. 16.11.2016, Serie generale n. 268), modificata secondo la legislazione regionale (Allegato A);
  - b. alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso (artt. 3 e 23ter, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; art. 26, LR 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.);
  - c. alla classificazione delle attività edilizie e dei titoli abilitativi (attività edilizia libera, permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività – artt. 3, 5 e 10, LR 16/2016 e s.m.i., corrispondente con il "glossario" delle opere edilizie e delle categorie d'intervento a cui le stesse appartengono (art. 1, comma 2, del DLgs 25 novembre 2016, n. 222);
  - d. alla modulistica unificata edilizia, agli elaborati e alla documentazione da allegare alla stessa (LR 16/2016 e s.m.i.);
  - e. ai requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
    - e.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini (DM 2 aprile 1968, n. 1444; artt. da 873 a 899 del Codice Civile) e alle deroghe previste da disposizioni di legge (art. 18, LR 16/2016 e s.m.i.; art. 2bis, DPR 380/2001);
    - e.2) al rispetto delle distanze imposte dai vincoli:
      - stradale (art. 16, 17, 18 e 19, DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. – Codice della strada; DPR 16 dicembre 1992, n. 495);
      - idrogeologico (RD 30 dicembre 1923, n. 3267; art. 61, c.5, DLgs 3 aprile 2006, n. 152);

- ferroviario (art. 49, DPR 11 luglio 1980, n. 753);
  - aeroportuale (art. 3, comma 1, DLgs 9 maggio 2005, n. 96 – revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione ex RD 30 marzo 1942, n. 327);
  - cimiteriale (art. 338, RD 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28, comma 1, lett. a) e b), della legge 1 agosto 2002, n. 166);
  - dai boschi (art. 10, LR 6 aprile 1996, n. 16, e s.m.i.); art. 15, comma 1, lett. e) LR 12 giugno 1976, n. 78, e s.m.i.);
  - di arretramento dalla battigia del mare (art. 15, comma 1, lett. a) LR 78/1976);
  - dei corsi d'acqua (corpi idrici superficiali) (TU 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i.);
  - degli acquedotti e impianti di depurazione (art. 46, comma 1, LR 15 maggio 1986, n. 27 e s.m.i.);
  - degli elettrodotti (art. 6, DPCM 8 luglio 2003);
  - dei gasdotti (D.M. Sviluppo Economico 17 aprile 2008);
  - del demanio marittimo (artt. 54 e 55, RD 30 marzo 1942, n.327 Codice della navigazione);
  - del demanio pubblico armentizio: regie trazzere (RD 30 dicembre 1923, n. 3244 e s.m.i.; DPR 24 luglio 1977, n. 616; LR 28 luglio 1949, n. 39 e s.m.i.);
  - sugli usi civici (L 16.6.1927, n. 1766 e s.m.i.);
- e.3) alle servitù militari (DLgs 15 marzo 2010, n. 66);
- e.4) alle strade pubbliche (DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.) ed agli accessi stradali (DM 19 aprile 2006);
- e.5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (DPR 1 agosto 2011, n. 151 e s.m.i.);
- e.6) ai siti contaminati (DLgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta);
- e.7) al rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione Decreto ministeriale n. 75 del 05.07.1975, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 43/2020 è possibile l'applicazione delle tolleranze edilizie del 2% su parametri urbanistici tra cui le altezze anche per aspetti igienico sanitari e le distanze legali.
- f. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine ambientale (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i.; D.P.R. n.353/97) paesaggistico e storico culturale (DLgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e DPR 13 febbraio 2017, n. 31, L.R. 6 maggio 2019, n.5), territoriale (LR 13.08.2020, n.19 e s.m.i.), delle zone sismiche (L. 2.2.1974, n. 64 e s.m.i.), dei parchi e delle riserve (LR 6 maggio 1981, n. 98 e s.m.i.), idrogeologico (RD 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.), forestale e della vegetazione (LR 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.), delle acque e delle risorse idriche (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte terza)
- g. alle discipline settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia, relative ad atti di programmazione e pianificazione:
- programmi commerciali (DLgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo III);
  - mercati rionali (DLgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo X);
  - piano urbano del traffico e disciplina dei parcheggi (DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 36; L 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.);
  - piano delle edicole (DLgs 24 aprile 2001, n. 170 e s.m.i.; DA 23 giugno 2016, n. 1911/8);
  - piano delle farmacie e parafarmacie (art. 32, L 22 dicembre 2011, n. 214 e art. 11, L 24 dicembre 2012, n. 27);
  - pubblicità (DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 23; DPR 9 luglio 2010, n. 139 e s.m.i., Allegato 1, punto 15);
- h. alla normativa sui requisiti tecnici di carattere generale delle opere edilizie in materia di:
- superamento delle barriere architettoniche (art. 11, DM 14 giugno 1989, n. 236; DPR 24 luglio 1996, n. 503; DPR n. 380/2001 e s.m.i., Parte II, Capo III; L 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i.);
  - collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (art. 67, DPR n. 380/2001);
  - realizzazione, installazione e conformità degli impianti tecnologici (DM dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37 e s.m.i.);
  - dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica (DLgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.);
  - prevenzione incendi (DPR 1.8.2011, n. 151; DM Int. 3.8.2015 e DM Int. 21.2.1017);
  - prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto (DPCM 17.11.2007; DLgs 9.4.2008, n. 81; DA 5.9.2012, n. 1754);
  - inquinamento acustico (L 26 ottobre 1995, n. 447 e s.m.i.. DPCM 05.12.1997 e ss.mm.ii.);

- allaccio scarichi in pubblica fognatura (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta, Titolo III, Capo III);
  - emissioni in atmosfera (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quinta);
  - trasporto a rifiuto di sfabbricidi e bonifica siti inquinati (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta, Titolo III, Capo III);
- i. alle prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti quali:
- gestione dei rifiuti (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quarta);
  - installazioni particolari (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quinta-bis);
  - esalazioni insalubri (art. 216 e segg. RD 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.);
- j. ulteriori regolamenti comunali (inerenti a Sportello Unico per l'Edilizia, occupazione del suolo pubblico, pubblicità e affissioni, orti urbani, fognatura e depurazione, rifiuti urbani e assimilati, controllo dei campi elettromagnetici, immobili abusivi, contributo di costruzione, piano del colore, regolamento del verde, ...);
- k. ad ogni altra disposizione avente carattere normativo o regolamentare in materie comunque attinenti la disciplina edilizia e urbanistica.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **Capo I – Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali**

1. La gestione unitaria dei procedimenti in materia edilizia disciplinati dal presente Regolamento è garantita dallo Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.), istituito al fine di assicurare celerità, trasparenza e semplificazione dell'attività amministrativa.
2. Gli uffici dello Sportello unico, in quanto amministrazione procedente, svolgono attività di assistenza, informazione e ricezione delle istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, e curano l'istruttoria e la definizione dei procedimenti finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi edilizi o comunque di ogni procedimento inerente la materia edilizia. Inoltre, in conformità a quanto disposto dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, assicurano agli interessati l'attività consultiva funzionale all'istruttoria dei procedimenti.
3. Lo Sportello unico per le attività di propria competenza si raccorda con gli altri uffici comunali e con le amministrazioni regionali e statali preposte al rilascio di pareri, nulla-osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, con riguardo anche agli atti di programmazione e gestione del territorio.
4. In relazione e nel rispetto della normativa in materia di organizzazione del personale e di gestione dei procedimenti amministrativi, nonché nell'ambito della propria autonomia organizzativa sancita dal regolamento comunale concepito in attuazione dell'articolo 89, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. (T.U.EE.LL.), vengono definiti i compiti e le funzioni dei soggetti preposti alla formazione del titolo abilitativo che si identificano con il "Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)", il "Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio" e il "Responsabile del procedimento".
5. L'ufficio cui si intesta l'adozione del titolo abilitativo espresso è quello del "Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)" o del "Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio" cui compete la nomina del "Responsabile del procedimento" ed i poteri sostitutivi nei confronti dello stesso. Il "Responsabile del procedimento" è il responsabile della specifica unità organizzativa, o il funzionario della stessa allo scopo nominato, presso la quale è incardinato il procedimento.
6. Tutte le istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, nonché i relativi elaborati grafici ed atti amministrativi sono presentati dall'interessato allo sportello con modalità telematica, e da questo inoltrate alle altre amministrazioni coinvolte nel procedimento, mediante l'adozione della medesima procedura elettronica di trasmissione e ricevimento.
7. In conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nessuna corrispondenza potrà essere intrattenuta tra il richiedente e le amministrazioni pubbliche interessate al procedimento diverse dal Comune, i cui atti possono essere comunque acquisiti dall'interessato mediante le ordinarie procedure di accesso presso lo stesso Sportello unico.

8. Gli atti di assenso comunque denominati possono essere acquisiti da parte dello Sportello unico in quanto amministrazione procedente, o su richiesta motivata dell'interessato, anche ricorrendo all'istituto della "conferenza dei servizi" disciplinato dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i. e dall'art. 7 del presente regolamento.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 e dell'articolo 8 del D.P.R.S. 8 luglio 2014, n. 23 in caso di interventi da realizzarsi in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, sia esso generale che attuativo.

9. Nell'ambito delle attività di monitoraggio ed ai soli fini statistici, il Responsabile dello Sportello unico cura la tenuta e l'aggiornamento delle banche dati ricognitive dell'attività edilizia comunale, del patrimonio edilizio e degli archivi dei provvedimenti e dei titoli abilitativi, nonché i rapporti con il competente sportello telematico regionale (S.T.A.R.S.) istituito in applicazione dell'articolo 17 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Con apposito regolamento comunale sono stabilite le dotazioni tecnologiche e le modalità di accesso alla rete telematica ed all'archivio informatico, nonché l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia contenente le modalità di gestione delle pratiche edilizie e le specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

10. Nell'ambito delle attività istituzionali ad esso ascritte lo Sportello unico curerà gli opportuni raccordi con gli altri uffici comunali, anche decentrati, comunque coinvolti nel procedimento, ed in particolare con gli uffici demografici (anagrafe e statistica) e di stato civile, urbanistica e servizi informativi territoriali, vigilanza edilizia, centro storico, abusivismo e sanatoria, polizia municipale, tributi e ragioneria, autorizzazioni occupazione suolo pubblico e con la Segreteria generale.

11. L'esame delle istanze presentate per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione e/o trasformazione di strutture edilizie ed impianti produttivi finalizzati all'attività d'impresa rimane riservata alla competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP), ancorché il procedimento sia riferito ad opere edilizie, secondo i termini e le modalità stabilite nell'ambito del procedimento unico di cui al DPR n. 160/2010 e s.m.i., recepito nell'Ordinamento regionale con l'articolo 10 della legge 5 aprile 2011, n. 5. Le istruttorie per gli ambiti di competenza verranno svolte dagli uffici preposti (Edilizia Privata, Commercio, Agricoltura, Lavori Pubblici, Patrimonio, Strade, Illuminazione, Fognatura, Acquedotto, Anagrafe, Stato Civile etc...) che dovranno tempestivamente rispondere alle richieste del SUAP/SUE.

12. Lo Sportello Unico per le Attività produttive rappresenta il soggetto pubblico che assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento (con il rilascio in sede di protocollazione immediata e in via telematica della ricevuta prevista all'art.18-bis della L.241/90 s.m. e i. avente gli effetti di comunicazione di avvio del procedimento prevista all'art.7 della L.241/90). Gli uffici preposti (Edilizia Privata, Commercio, Agricoltura, Lavori Pubblici, Patrimonio, Strade, Illuminazione, Fognatura, Acquedotto, Anagrafe, Stato Civile etc...) sono tenuti a svolgere tempestivamente le istruttorie di competenza per materie assegnate al fine di una corretta conclusione dei procedimenti di SUAP/SUE.

#### **Art. 5 bis – Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (PdC e SCIA alternativa al PdC)**

1. La richiesta di Permesso di Costruire o di SCIA alternativa al PdC per l'esecuzione delle opere rientranti in tali fattispecie deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo del portale "*impresainungiorno.gov.it*" o altro portale adottato dal Comune di Marsala.

2. A corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati/documenti in formato digitale, sottoscritti con firma digitale dal progettista.

3. Deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, a firma della ditta proprietaria che autorizza il tecnico incaricato sia a firmare digitalmente gli elaborati e documenti, che a trasmetterli al Comune secondo le procedure vigenti.

4. I seguenti elaborati rappresentano la documentazione minima richiesta:

- a. Ricevuta di versamento per diritti di Segreteria/Istruttoria dell'importo stabilito dal vigente tariffario comunale, da versare con le modalità previste dal portale telematico "*impresainungiorno.gov.it*", specificando nella causale del versamento: "Diritti di Segreteria/Istruttoria";
- b. Copia documenti di identità della ditta richiedente e di tutti i professionisti incaricati;
- c. Copia del titolo di proprietà con allegata autocertificazione attestante la copia conforme all'originale di tutte le aree o immobili interessati dal progetto;
- d. Estratto di mappa catastale e visura catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta;
- e. Stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:5000, per le opere ricadenti nei piani particolareggiati in scala non inferiore a 1:2.000, con evidenziata l'area di intervento;
- f. Stralcio del PAI geomorfologico ed idraulico vigente con evidenziata l'area di intervento, solo se l'area di intervento rientra in tale fattispecie;
- g. Stralcio del Piano Paesaggistico con evidenziata l'area di intervento;

- h. Una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio (o le singole u.i.) sarà destinato, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari (superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento, calcolo volumi, interramenti, parcheggi ecc.). La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere. Inoltre nel caso in cui il lotto derivi da frazionamenti o nel caso in cui alcune particelle siano state interessate da trasferimenti di volumetria o siano state asservite alla realizzazione di edifici limitrofi, la relazione dovrà contenere il calcolo della reale capacità edificatoria del lotto sulla base della ricostruzione storica del lotto originario.
- i. Planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa all'intero lotto ed alle aree adiacenti riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti fognarie ed idriche pubbliche; l'andamento altimetrico dell'area; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto, gli estremi catastali dell'immobile; l'individuazione di tutti i vincoli derivanti da leggi statali e regionali, norme e regolamenti e dalla eventuale presenza nei terreni di infrastrutture e servizi;
- j. Planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria di cui al precedente punto "i", quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze, l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, le distanze dagli edifici circostanti; gli estremi catastali dell'immobile; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiari, del volume max edificabile, dei volumi esistenti e/o da demolire, da edificare con la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- k. Lo stato di fatto degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, opportunamente quotati, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art. 9;
- l. Le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici, ecc.), nella scala almeno 1:100, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, delle canne fumarie, pluviali; indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera; indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;
- m. Almeno due sezioni verticali in scala 1:100 o maggiore, dettagliatamente quotate, ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riportanti l'andamento altimetrico del terreno prima e dopo l'intervento;
- n. Tutti i prospetti dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti o parti di esse. I prospetti dell'edificio oggetto di intervento devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili;
- o. Computo grafo-analitico dei volumi (esistenti da mantenere/demolire di nuova realizzazione), dei parcheggi di legge, degli interramenti, ecc. e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale vigente o altre norme specifiche;
- p. calcolo analitico del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16/19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 7/9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. con allegata l'esatta dimostrazione di tutte le superfici e volumi relativi (ai sensi del D.M. 10.05.1977);
- q. Computo metrico estimativo dell'intervento e calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione per gli impianti destinati ad attività commerciale, industriale, direzionale ai sensi ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- r. L'istanza di PdC/SCIA alternativa al PdC, nel caso di nuovi volumi da realizzare, deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento con riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo stesso studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le previsioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977;

**Art. 5 ter – Documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi che non prevedono modifiche esterne del fabbricato o del lotto pertinenziale e a corredo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**

1. Le richieste di SCIA per interventi di manutenzione straordinaria e per cambio di destinazione d'uso che non prevedono modifiche esterne del fabbricato, nonché le richieste di CILA per le opere di cui all'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. devono essere trasmesse esclusivamente a mezzo del portale "impresainungiorno.gov.it" o altro portale adottato dal Comune di Marsala.

A corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati/documenti in formato digitale, sottoscritti con firma digitale dal progettista. Deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, a firma della ditta proprietaria che autorizza il tecnico incaricato sia a firmare digitalmente gli elaborati e documenti, che a trasmetterli al Comune secondo le procedure vigenti.

I seguenti elaborati rappresentano la documentazione minima richiesta:

- a. Ricevuta di versamento per diritti di Segreteria/Istruttoria dell'importo stabilito dal vigente tariffario comunale, da versare con le modalità previste dal portale telematico "impresainungiorno.gov.it", specificando nella causale del versamento: "Diritti di Segreteria/Istruttoria";
- b. Copia documenti di identità della ditta richiedente e di tutti i professionisti incaricati;
- c. Copia del titolo di proprietà con allegata autocertificazione attestante la copia conforme all'originale di tutte le aree o immobili interessati dal progetto;
- d. Relazione Tecnica Illustrativa attestante la regolarità amministrativa del fabbricato e dell'ultimo intervento approvato;
- e. Elaborati grafici (piante, sezioni, prospetti) dello stato di fatto e di progetto, in scala 1:100 o maggiore, nei quali siano evidenziati con colore rosso e giallo rispettivamente le nuove costruzioni e le eventuali opere di demolizione;
- f. In caso di interventi realizzati ai sensi dell'ex art.20 L.R. n.4/2003 e ss.mm.ii., sarà necessario allegare il calcolo analitico della superficie da chiudere con struttura precaria e la ricevuta di avvenuto versamento degli oneri a favore del Comune di Marsala per l'importo previsto dalla citata L.R. n.20/2003;

2. Sono soggette a CILA e presentate nella medesima modalità di cui al comma precedente, i frazionamenti catastali di lotti in cui sia prevista una modifica delle distanze dei confini e una modifica delle particelle asservite a volumi edilizi realizzati con titolo edilizio rilasciato. I nuovi confini dovranno rispettare le norme di zona in materia di distanze dai confini e dagli edifici esistenti, e non potranno essere create nuove particelle derivanti da particelle di maggiori dimensioni asservite ad un edificio già realizzato, fatta eccezione per i casi di rettifica catastale per errori conclamati.

3. Al momento della presentazione della SCA, dovrà essere allegata dichiarazione sull'avvenuto pagamento dei compensi pattuiti per contratto o atto equipollente, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, come da modulo allegato alla legge regionale 23/2021, sottoscritta dal/dai sottoscritto/i professionista/i;

**Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati**

1. (omissis)

**Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

**Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

**Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, se a conoscenza del Comune, e le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori, se a conoscenza del Comune.

2. L'unità organizzativa competente all'istruttoria edilizia, è comunque tenuta alla verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.

3. In caso di mancato rilascio da parte del competente Settore del certificato entro il termine previsto (30 giorni), esso può essere sostituito da un'attestazione resa da tecnico abilitato ai sensi del DPR 445/2000, corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma 1.

4. Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno se non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici (art.30, comma 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

#### **Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Le procedure di proroga e rinnovo dei titoli edilizi sono regolamentate dall'articolo 6, commi 2 e 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini.

2. In conformità a quanto stabilito ai commi 4 e 6 dello stesso articolo 6 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, ancorché prorogato, è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo o presentazione di nuova segnalazione certificata.

#### **Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, e al pari i suoi successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i..

2. La segnalazione deve essere presentata all'Amministrazione comunale, secondo la specifica modulistica unificata, nella quale sono specificati i requisiti tecnici e soggettivi relativi al titolo abilitativo, corredata almeno dalla documentazione prevista dal comma 5 del citato articolo 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

3. La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente ai fini della costituzione del fascicolo di fabbricato di cui all'articolo 17.

4. Gli SUE possono adottare, in relazione alle verifiche a campione, ai sensi del citato articolo 24, comma 7, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il sistema di controllo anche a campione, con una percentuale minima del 10% delle S.C.A., con la verifica della documentazione ed ispezione delle opere realizzate.

5. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità nel termine previsto dal citato articolo 24, comma 2, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dal comma 3 del medesimo articolo 24. Le sanzioni vengono applicate nella misura di seguito indicata:

- I) € **77,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorno dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- II) € **150,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- III) € **300,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- IV) € **464,00** nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

6. L'agibilità non può comunque essere certificata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica la segnalazione certificata dovrà contenere l'atto di assenso dagli enti competenti per il procedimento di bonifica. Lo stato di conservazione di coperture e manufatti contenenti amianto dovrà essere adeguatamente monitorato e dovranno essere attuati, ove necessari, gli interventi di bonifica, nel rispetto della normativa vigente.

7. È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico-sanitarie di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali; in caso di inosservanza delle prescrizioni di cui in precedenza, l'Amministrazione comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, su proposta dell'A.S.P. ed ordinarne lo sgombero.

#### **Art. 11 – Opere di urbanizzazione**

1. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.

3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.

4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati.

5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio, suddivisi e calcolati sulle quote di oneri primari e secondari.

6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile certificare l'agibilità dell'immobile privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate e previste. È fatta salva la facoltà di richiedere agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 comma 4 DPR 380/2001.

7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.

8. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi.

### **Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione.

2. I costi degli oneri di urbanizzazione sono determinati con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume oggetto di intervento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

3. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio dei lavori per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla segnalazione medesima.

4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.

6. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.

7. Con apposito regolamento comunale è determinata la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, determinata in applicazione degli articoli 7, 8 e 9 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.; con lo stesso regolamento sono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.

### **Art. 13 – Pareri preventivi**

1. Le amministrazioni preposte al rilascio di pareri, autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'espressione dell'avviso di propria competenza, si atterrano esclusivamente alla valutazione sulla ammissibilità e sulla compatibilità dello stesso con lo stato dei luoghi degli interventi per i quali è richiesto il titolo abilitativo, in relazione alle specifiche competenze dell'amministrazione stessa. Detti atti di assenso sono resi su richiesta dell'interessato direttamente dall'amministrazione comunale procedente.

2. Qualora non resi in precedenza i pareri preventivi delle amministrazioni di cui al comma 1 sono espressi in seno alla conferenza dei servizi convocata dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) in conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3. Con riferimento alle attività libere di cui all'articolo 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., i pareri preventivi richiesti dalle norme di tutela devono essere acquisiti prima dell'inizio dei lavori ed esibiti, su richiesta, ai soggetti deputati alle attività di vigilanza urbanistica edilizia.

4. In conformità a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., "l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione".

5. E' fatto obbligo di dotarsi dei pareri di rito obbligatori in base a prescrizioni di norme di settore in applicazione dell'articolo 3, commi 1 e 2, della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., anche per gli interventi relativi all'attività libera disciplinati dallo stesso articolo 3.

#### **Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi**

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite, anche in esecuzione di ordinanza comunale, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
2. Per le finalità di cui al comma 1, il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Egli deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si impegna a demolire quanto realizzato ed a ripristinare lo stato dei luoghi, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.
4. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del responsabile del Procedimento che è rimasto inerte.
5. Il potere sostitutivo delle attività dei Responsabili del Procedimento spetta ai Dirigenti dei Servizi; per gli atti attribuiti a questi ultimi, il potere sostitutivo spetta al Segretario Generale.
6. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali disciplinati dall'art. 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16.

#### **Art. 15 – Partecipazione al procedimento**

1. Come previsto dagli articoli 7 e 9 della legge n. 241/1990 e s.m.i., e dagli articoli 11 e 12 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7, i soggetti interessati al procedimento possono produrre memorie scritte e documenti.
2. Gli atti di partecipazione al procedimento di cui al presente articolo, sono redatti in carta libera e senza alcun vincolo di forma, devono recare le generalità del soggetto proponente e devono specificare nel dettaglio i motivi dell'istanza o della comunicazione e possono essere inoltrati all'ufficio comunale competente anche in forma digitale.
3. La richiesta di accesso agli atti amministrativi è disciplinata dagli articoli da 22 a 28 della legge n. 241 del 1990 e s.m.i.

#### **Art. 16 – Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa**

1. L'Amministrazione comunale, nell'esame e rilascio dei titoli abilitativi, si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, anche con riferimento agli atti e documenti già in suo possesso, provvedendo qualora conveniente per consentire la celerità dell'azione amministrativa alla riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei medesimi procedimenti.
2. L'Amministrazione Comunale, provvede all'aggiornamento periodico del proprio portale internet istituzionale, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia di pubblicità e trasparenza, mediante pubblicazione:
  - della modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
  - dell'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
  - delle disposizioni di legge e regolamentari, le circolari, le disposizioni interne, le determinazioni e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina, nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
  - l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
  - l'elenco delle autorizzazioni, nulla-osta o pareri necessaria ai fini della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo;
  - i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
  - l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti ed i recapiti telefonici e di posta elettronica, anche certificata.

## **Art. 17 – Il “Fascicolo del fabbricato”**

1. Allo scopo di promuovere il “fascicolo del fabbricato” di cui all’art.32 della legge regionale 6 agosto 2021, n.23, lo stesso è redatto, in fase di prima applicazione, per le nuove costruzioni oppure per le costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia o ampliamento, pubbliche o private, realizzate dopo l’entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n.23, da professionisti abilitati e iscritti agli Ordini/Collegi professionali, su incarico del proprietario o dell’amministratore del condominio. L’acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.

2. Il fascicolo contiene, obbligatoriamente in forma digitale, i seguenti elementi fondamentali:

- a. l’individuazione catastale e georeferenziazione dell’immobile (in formato .dwg o .shp, oppure .qgs/.qgz);
- b. titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
- c. documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all’intero edificio;
- d. copia del certificato di agibilità ovvero di Segnalazione certificata di agibilità (SCA) con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
- e. copia dell’autorizzazione del Genio Civile;
- f. elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
- g. indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
- h. relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991);
- i. certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

3. Il fascicolo del fabbricato è tenuto dal proprietario o dall’amministratore del condominio, che dovranno trasmetterlo al Comune di appartenenza anche a seguito di eventuali aggiornamenti. In caso di vendita il suddetto fascicolo è consegnato al nuovo proprietario; analogamente è consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

4. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall’Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell’incarico.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori**

#### **Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori**

1. Nel caso della C.I.L.A. e della S.C.I.A. la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti.

2. Per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.) l’Amministrazione Comunale disciplina le modalità di controllo a campione ai sensi art. 6 bis, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., nella misura minima del 10% rispetto al numero di quelle pervenute al Comune, in un determinato periodo di tempo.

Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine ai seguenti quattro elementi:

- all’idoneità dell’istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell’intervento;
- alla conformità dell’intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

Tutte le CILA/SCIA/SCA Agibilità trasmesse sono sempre sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

Le CILA non rientranti nei controlli a campione sono archiviate previo inserimento nel programma telematico di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale.

3. Nel caso del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dalla comunicazione al richiedente dell'avvenuto rilascio del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
4. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i., deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione comunale vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
5. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, previa comunicazione motivata ex art. 6, comma 2, legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni.
6. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
7. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.
8. Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di permesso di costruire, deve essere presentata la comunicazione relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro.
9. La segnalazione certificata di inizio attività conserva efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative finalizzate ad eventuali proroghe.
10. Per tutti gli interventi realizzati mediante S.C.I.A. e per i permessi di costruire, ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, secondo il modello pubblicato sul portale del Comune corredata di documentazione fotografica dei luoghi. L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

#### **Art. 19 – Varianti**

1. Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

#### **Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori**

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario, salvo che i lavori non ultimati riguardino opere di finitura e l'impiantistica.
2. L'esecuzione delle opere mancanti, fermo restando quanto previsto dal successivo comma 3, è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempo e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico**

1. Coloro che per l'esecuzione dei lavori di cui all'art.18 del presente Regolamento, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Comune apposita domanda secondo i regolamenti di settore vigenti. L'ufficio comunale competente, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Comune purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è subordinata al pagamento di un canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno. La verifica del ripristino è dei competenza del settore Lavori Pubblici.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione del settore Lavori Pubblici a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.

7. Nell'atto di autorizzazione, il Comune stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

8. È vietato eseguire scavi nella pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale lo stesso Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

9. In occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.

10. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.

11. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.

12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico finalizzati all'esecuzione dei lavori di cui all'art. 18, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito "Regolamento comunale sulla occupazione del suolo pubblico".

13. I manufatti provvisori, a servizio dei cantieri, sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza è collegata alla durata dei lavori.

14. Nei casi di forza maggiore o per motivi urgenti, speciali e imprevedibili di rilevante interesse pubblico, oppure quando occorra provvedere senza indugio all'esecuzione di lavori, l'occupazione è consentita, eccezionalmente, anche prima di avere presentato la domanda e conseguito il rilascio del provvedimento di concessione. L'occupante ha l'obbligo di dare immediata comunicazione dell'occupazione all'ufficio comunale competente e deve presentare la domanda di concessione in sanatoria, entro il terzo giorno lavorativo seguente all'inizio dell'occupazione. La quietanza di pagamento deve essere esibita al momento del rilascio della concessione. Nell'ipotesi di accertamento negativo delle ragioni di cui al presente comma, l'occupazione si considera abusiva.

15. I competenti Uffici comminano sanzioni pecuniarie da € 200,00 a € 20.000,00 ai trasgressori del presente articolo.

#### **Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

3. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

4. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

5. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

6. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Agli effetti dell'art. 3, comma 3, della l.r. 16/2016 e s.m.i. (attività libera asseverata), dell'art. 29 del DPR 380/2001 (permesso di costruire segnalazione certificata di inizio attività) e dell'art. 64, commi 4 e 5 dello stesso DPR 380 (strutture) il committente, il tecnico asseveratore, il progettista e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal titolare e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere il titolo abilitativo e gli elaborati di progetto, in difetto risultando le suddette sostituzioni prive di effetto

2.bis In caso di sostituzione del Direttore dei Lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti. In tal caso, gli uscenti devono trasmettere (al comune ed alla omologa figura subentrante se nominata o alla ditta proprietaria che lo trasmetterà ai subentranti quando nominati) documentazione fotografica e dichiarazione sullo stato dei lavori realizzati sotto la loro competenza e fino alla sostituzione. I subentranti devono allegare documentazione fotografica ed attestare che il cantiere non ha subito modifiche e che non sono state realizzate opere/lavori in assenza delle figure preposte.

3. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.

4. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

5. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

### **Art. 24 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 29 (Sicurezza e controllo nei cantieri, ...), tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.

2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari, fatti salvi gli eventuali diversi orari previsti da altro regolamento locale:

- tra le ore 7:30 e le ore 13:00 e tra le ore 15:00 e le ore 19:00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8:30 alle ore 13.00.

I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.

3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

5. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

6. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 metri.

8. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

10. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

11. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica.

12. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

#### **Art. 25 – Cartelli di cantiere**

1. In conformità a quanto previsto all'articolo 20, comma 6, del DPR 380/2001 e s.m.i., gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio e fatti salvi ulteriori prescrizioni dettati dai regolamenti comunali.

2. Per i lavori soggetti a titolo abilitativo, deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di cm 40x60, recante le seguenti indicazioni:

- estremi della data di presentazione della comunicazione asseverata o della segnalazione certificata di inizio attività;
- data e numero del permesso di costruire;
- il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calculatore delle opere strutturali, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 494/96);
- il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91);
- il nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere;
- il nome del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione.

3. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia dell'eventuale titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

#### **Art. 26 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti.

2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.

3. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.

4. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

5. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

6. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

7. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte, fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente.

8. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.

9. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo.

Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

10. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.

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

#### **Art. 27 –Tolleranze costruttive**

1. Costituiscono tolleranze costruttive quanto prescritto all'art. 34 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

2. A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 43/2020 è possibile l'applicazione delle tolleranze edilizie del 2% su parametri urbanistici tra cui le altezze anche per aspetti igienico sanitari e le distanze legali.

#### **NOTA**

*Con la sentenza del 9 marzo 2020, n. 43 la Corte Costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di legittimità sollevata nei confronti della norma della legge regionale della Sardegna in tema di tolleranze edilizie.*

*Oggetto di impugnazione da parte dello Stato era stato l'articolo 13 della legge regionale della Sardegna n. 1 del 2019 che, introducendo il nuovo comma 1-bis all'art. 7-bis della legge regionale 23/85, ha previsto che la tolleranza edilizia di cantiere del 2% si applicasse a tutti i casi "comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari che individuano misure minime".*

*In particolare la norma era stata impugnata sul presupposto che una simile disposizione violasse la competenza esclusiva statale in materia di ordinamento civile ed, in particolare, le norme che regolano le distanze di cui al D.M. 1444/68, dato che l'articolo 2bis del D.P.R. 380/2001 attribuisce alle Regioni la possibilità di deroga alle distanze minime ma solo se inserite in strumenti urbanistici funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio.*

*La Corte Costituzionale ha ritenuto non fondate le censure sollevate evidenziando che la disposizione regionale oggetto di impugnativa rientra nella materia delle tolleranze edilizie come disciplinata dall'articolo 34, comma 2ter, del DPR 380/2001.*

*Tale disposizione normativa prevede espressamente che non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

*Per la Corte Costituzionale l'ambito di applicabilità delle cd tolleranze edilizie è circoscritto alle sole difformità parziali dal titolo edilizio e tali difformità si riferiscono alle misure progettuali tra cui vi rientrano anche le misure legali minime.*

*Sotto questo profilo la norma della Regione della Sardegna è legittima in quanto ricognitiva delle stesse regole poste dalla normativa statale.*

## **Art. 28 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
6. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

## **Art. 29 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Rinvenimenti e scoperte. Chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di cui al D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, è onerato di denunciare immediatamente alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei Carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere; analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.
3. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ma comprese nelle zone A o di centro storico come perimetrato dallo strumento urbanistico comunale, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio.

Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

## **Art. 30 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla stipula di una polizza fidejussoria a garanzia. Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale in presenza di personale del settore Lavori Pubblici. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, il Settore Lavori Pubblici ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della polizza fidejussoria ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

2. I progetti che contemplano interrelazioni con opere varie e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotoie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard

prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.

3. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm.150 misurata a cm.130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è vietata. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del Verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Gli interventi di sostituzione compensativa, nelle fasce periurbane o zone agricole, impiegano di preferenza specie arboree appartenenti alla flora locale, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela. Le disposizioni del presente comma non si applicano alle pratiche agricole.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **Art. 31 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Edificazione sul confine. Ove consentito dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà o di spazi pubblici nei casi di:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale, in conformità all'art 2bis DPR 380/2001 e s.m.i.;
- autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 3 all'estradosso della copertura;
- recinzioni di altezza massima pari a m. 3;
- cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;
- locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

2. Sono unità immobiliari abitabili quelle in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

3. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di nuova edificazione, fermo restando le norme di settore per le specifiche destinazioni.

4. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi), il lato minimo dovrà essere di almeno m. 2,00. I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00, il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano di almeno mq 16. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, in comunicazione diretta con altro locale soggiorno di superficie minima pari a mq 14;
- l'alloggio deve avere una superficie minima utile di pavimento, comprensiva dei servizi non inferiore a mq 38. L'alloggio monostanza, se per una persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone;
- oltre i due e fino a quattro abitanti deve essere garantita una superficie abitabile di mq 14,00 per ognuno di essi e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Per le attività turistiche ricettive si rimanda alla normativa di settore.

La superficie minima dei locali si misura al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci e finestre. Altezze minime:

L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;

- per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio (quali, ad es. depositi, magazzini, garage, ripostigli, w.c. di servizio secondari, centrali termiche, ecc.) e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m. 1,80. È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt.

2,00 come deposito di merce non deperibile;

- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso utilizzabile nell'ambito di un locale abitabile o di servizio non deve essere inferiore a m. 1,80. L'altezza media interna utile del locale non deve comunque essere inferiore a m. 2,70. I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore a m.1,80 non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.

4bis. In corrispondenza dei locali relativi alle unità immobiliari abitabili in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con le limitazioni dimensionali appresso specificate:

- estensione max pari al 50% della superficie del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2,4 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di metri quadri 30 per singola unità).
- La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale principale più il soppalco, ad esclusione delle zona A dove la superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie del locale principale.

5. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40.

5.bis. Per gli immobili di cui al comma precedente, ricadenti in ZTO A e-B, è consentita un'altezza utile minima di m 2,70.

6. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:

- altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70;
- vespaio aerato di altezza minima m. 0,50 pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti. L'altezza può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo proporzionale fino a 1/50 della superficie del vespaio, con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 delle stesse con le griglie posizionate verticalmente;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici, fermo restando quanto consentito dalla normativa vigente.

La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

Gli stessi possono essere adibiti ad abitazione salvo i requisiti igienico-sanitari vigenti. Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

6 bis. I locali seminterrati possono essere, altresì, adibiti a studi privati non aperti al pubblico fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti.

7. I locali sotterranei possono essere adibiti ad abitazione salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti. Essi costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 del presente articolo. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali interrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

8. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80 e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.

Le scale interne chiuse che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm, e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

9. I sottotetti a falde inclinate non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima al colmo non supera metri 2,30 di altezza misurata tra il colmo del tetto e l'estradosso del sottostante solaio piano. L'inclinazione, in questo caso, non può comunque essere superiore al 45%.

I sottotetti sono ambienti agibili, possono essere utilizzati quali locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile. Nel caso in cui il sottotetto raggiunga l'altezza media interna di metri 2,70 e presenti i requisiti di abitabilità riguardo la dimensione, l'illuminazione e la ventilazione, può essere abitabile e verrà computato nel volume consentito. L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o con finestre da sottotetto, ricavate nelle falde del tetto stesso, nonché da terrazza a tasca.

Le terrazze a tasca non potranno avere superficie superiore alla superficie totale di tetto a falda inclinata e dovranno assicurare il mantenimento e la continuità delle falde inclinate per una quota non inferiore a cm 75 dalla linea di colmo e non inferiore a cm 75 dalla linea di gronda.

Possono essere accessibili direttamente dall'unità immobiliare sottostante o dal vano scala condominiale.

Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

10. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista.

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi essenziali:

- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

11. Edificazione nelle zone agricole. Nei casi di edificazione di nuovi fabbricati o di ampliamento di fabbricati esistenti destinati ad abitazione per la conduzione del fondo agricolo, ai fini del mantenimento delle caratteristiche di ruralità del fondo, dovrà essere vincolata per usi agricoli una superficie non inferiore al 60% di quella del lotto, comprensiva di spazi verdi ad uso ornamentale, camminamenti con caratteristiche di permeabilità.

12. Per i nuovi fabbricati da edificare in zona agricola è consentita la realizzazione di terrazze, verande e balconi di pertinenza, della superficie massima complessiva non superiore al doppio della superficie coperta del fabbricato computata ai fini del calcolo del volume ammissibile. E' consentita inoltre in zona agricola la realizzazione di piscine di dimensioni non superiori al 50% del volume urbanistico del nuovo edificio.

13. E' consentita inoltre la chiusura di terrazzi con elementi strutturali (pilastri e travi in c.c.a., ecc.) per una superficie non superiore a quella coperta del fabbricato computata ai fini del calcolo del volume ammissibile.

14. Nei casi in cui l'edificazione prevede una sistemazione esterna a quota superiore rispetto a quella del piano naturale di campagna, per il calcolo del volume ammissibile va considerata l'altezza media della fascia di m 5,00 circostante il fabbricato e i terrazzi. La pendenza della sistemazione esterna, a quota superiore rispetto a quella del piano naturale di campagna, non può essere superiore al 15%.

### **Art. 31 bis– Modalità di calcolo del volume urbanistico**

1. Ferme restando le definizioni contenute nell'Allegato A, che si intendono integralmente richiamate nel testo del presente Regolamento, ai fini delle verifiche gli indici e i parametri urbanistici definiti nello strumento urbanistico vigente e segnatamente delle verifiche riguardanti il rispetto degli indici di densità territoriale e fondiaria, si dovrà fare riferimento ai criteri specificati nelle Norme di Attuazione del Piano stesso, riguardanti la determinazione del volume urbanistico. Per i fabbricati terrani, l'eventuale rialzo del pavimento dal livello delle aree circostanti non va computato ai fini del calcolo della volumetria urbanistica se inferiore o uguale a 45 cm. Diversamente, la parte eccedente i 45 cm sarà considerata ai fini della determinazione del volume urbanistico.

Come chiarito dall'ARTA con Circolare n. 3/2023, prot. n. 3671 del 06/03/2023, "ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, il volume urbanistico va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra, salvo che lo stesso non sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali."

## **Art. 32 – Requisiti prestazionali degli edifici**

1. I requisiti prestazionali degli edifici sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

2. In particolare, la qualità dell'aria ed adeguati sistemi di aerazione conferiscono alle unità immobiliari valori ottimali di comfort. Fermo restando le disposizioni di cui alla normativa tecnica di settore, per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciati su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

3. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno.

4. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e chiostrine, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'articolo 89 (Corti, cortili e patii) e all'articolo 90 (Cavedi, pozzi luce e chiostrine) del presente Regolamento.

5. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari liberi quale via/piazza, cortile, patio.

Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

6. Al fine di assicurare un adeguato isolamento termico ed il contenimento dei consumi energetici, le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno corrispondere ai dettami della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e ss.mm.ii., ed al relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 e ss.mm.ii, che regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

7. Al fine di garantire la tutela dall'inquinamento acustico e del comfort acustico negli ambienti abitativi, gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute.

La prestazione acustica è determinata dal rispetto dei valori di isolamento e dei limiti ammissibili di cui al D.P.C.M. del 05/12/1997 e ss.mm.ii. fatte salve le disposizioni di cui alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente.

8. Gli edifici, anche secondo quanto specificato dal presente comma, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di ecosostenibilità con riferimento ai consumi energetici, alle emissioni liquide e gassose, alla tutela delle acque, alla tutela della qualità dei terreni, all'inquinamento acustico, al conferimento dei rifiuti solidi.

Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.

Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale.

Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

Fermo restando quanto previsto da norme di tutela dei corsi d'acqua, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia su aree ove siano presenti corsi d'acqua dovranno essere orientati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché alla loro integrazione nella rete ecologica comunale, con interventi quali, ad esempio: la pulizia e il consolidamento delle sponde, la messa a dimora di filari alberati, il restauro dei manufatti esistenti (chiuse, ponticelli, ecc.), la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

9. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati in appositi locali deposito o aree allo scopo destinati. E' vietata la collocazione, oltre gli orari per consentire il ritiro della differenziata, di qualsiasi tipo di contenitore su suolo pubblico o aree private aperte su spazi pubblici e sulla pubblica via.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Da escludere dal computo del volume urbanistico e derogare dalle distanze dei confini e costruzioni limitrofe.

La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani, senza la permanenza di persone. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

10. E' richiesto, solo ed esclusivamente per i lotti condominiali di nuova costruzione (ovvero uno o più edifici a destinazione civile abitazione, turistico o ricettivo, destinati a servizi terziari, direzionali e commerciali e le aree esterne di pertinenza) composti da più di sei unità immobiliari, di dotarsi di un'area ecologica, da individuarsi su proprio terreno condominiale, all'interno della quale allocare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ad uso esclusivo degli utenti del lotto condominiale stesso.

Le suddette aree ecologiche dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere direttamente accessibili dalla strada pubblica o da strada e/o spazio privato ad uso pubblico;
- avere accesso dimensionato e carrabile per mezzi di trasporto pesanti;
- essere posizionate ad una distanza idonea da eventuali finestre e balconi al fine di non creare problemi sotto il profilo igienico sanitario e odori molesti.

L'area ecologica dovrà essere dimensionata in base al numero delle unità abitative servite.

La superficie dell'area dovrà avere forma regolare con disposizione dei contenitori su una o due file.

Il dimensionamento dovrà essere tale da garantire l'agevole movimentazione dei singoli contenitori da parte degli addetti al servizio.

Per le aree ecologiche su proprietà condominiale e/o privata è opportuno l'utilizzo di siepi per il mascheramento delle stesse. In casi particolari, in fase di autorizzazione, potrà essere prescritta la realizzazione di ulteriori accorgimenti strutturali e/o di mitigazione paesistico – ambientale.

Le aree ecologiche dovranno essere sempre tenute, a cura del compendio condominiale o della struttura interessata, in perfetto stato di decoro e di igiene. A tal fine, con cadenza almeno quindicinale salvo eventuali emergenze di carattere igienico-sanitario, l'area dovrà essere ripulita e igienizzata mediante l'utilizzo di idonei prodotti in polvere. In caso di mancato adempimento, il compendio condominiale sarà passibile di sanzioni, determinate dai competenti organi di controllo sulla base della normativa e dei regolamenti vigenti. Da normare con apposito regolamento.

### **Art. 32 bis – Dispositivi Generali per gli Edifici Condominiali**

1. E' Istituito presso il SUE un registro digitale dei Condomini con obbligo di nomina di Amministratore di Condominio in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 1129 c.c. "Riforma del Condominio" Legge 220 del 11/12/2012, identificandoli con un codice univoco riportato nella targa esposta all'ingresso del palazzo previa verifica dei requisiti professionali previsti dall'art. 71 bis Disp. att. c.c.. L'attuazione del succitato registro dovrà avvenire entro i successivi 180 giorni dall'approvazione del R.E.C.

2. E' obbligatorio aggiornare l'elenco dei rappresentanti dei Condomini

3. L'elenco degli Amministratori di Condominio è inserito nel Piano di Protezione Civile al fine di migliorare la catena di comunicazioni in caso di emergenza.

4. Il fascicolo del fabbricato per i condomini deve essere uniformato attingendo dalle indicazioni dettagliate riportate nel Fascicolo del Condominio pubblicato nell'appendice 8 della Norma UN1 10801 – Attività professionali non regolamentate - Amministratori di Condominio – requisiti di conoscenza, abilità e competenza.

5. Per le nuove costruzioni, l'installazione di antenne TV, condizionatori e canaline di scolo acqua per lo smaltimento della condensa, dovrà essere prevista sulle parti non visibili della struttura condominiale, prevedendo eventualmente

opere accessorie di schermatura ove ciò non possibile.

### **Art. 33 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2016.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni di cui alle norme vigenti in materia di sicurezza nonché al Decreto dell'Assessorato regionale della salute 5 settembre 2012, n. 1754 "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza."
3. Il fascicolo del fabbricato di cui all'articolo 17 deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza di cui alla normativa di settore vigente.
4. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza di cui alla normativa di settore vigente esistenti nel fabbricato.
5. Tali notizie devono essere fornite, altresì, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura, tramite apertura all'interno dell'edificio, e non esistano manufatti fissi per accedervi.

### **Art. 34 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro)**

1. Il DM 17 gennaio 2018 ha aggiornato le "Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui al DM 14.1.2008. In analogia alle opere che prevedono l'impiego di materiali da costruzione in conglomerato cementizio armato o precompresso o rotocompresso, anche le tecniche costruttive dell'edilizia flessibile che prevedono l'utilizzo di materiali da costruzione quali legno, acciaio, alluminio, vetro, ecc. devono sottostare alle relative discipline di settore, ed essere certificate sia in sede di progettazione che di esecuzione.
2. Le istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento di cui al comma 1 del presente articolo sono state impartite con la Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, pubblicata nella GU 11.2.2019, n. 35 – Suppl. Ord. n. 5.

### **Art. 35 – Incentivi**

1. La progettazione degli edifici deve privilegiare il ricorso all'utilizzo di materiali tradizionali e naturali, di scelte distributive, di disposizione sul lotto e di esposizione ai fattori naturali, volte a perseguire il benessere degli abitanti e la protezione da fattori quali caldo, freddo, umidità, riducendo la necessità di ricorso a specifici apparecchi tecnologici.
2. I materiali ecologici devono rispettare il principio del basso impatto ambientale nell'estrazione, nella lavorazione e nella distribuzione e non devono essere nocivi alla salute.
3. Sono individuate ulteriori premialità previste dall'articolo 8 della legge regionale n.16/2016 (riduzione dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, fermo restando i parametri ambientali obbligatori per legge, per l'impiego di materiali più sostenibili o più efficienti sotto il profilo energetico che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM).
4. Le premialità da erogare sotto forma di riduzione del costo di costruzione a beneficio dei privati cittadini che adottano soluzioni tecnologiche finalizzate a migliorare le prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto o le caratteristiche qualitative del sistema edificio-ambiente, sono di seguito individuate e meglio illustrate nelle schede STI (Soluzioni Tecnologiche Incentivanti) allegata al presente Regolamento:
  - STI 1 – Fattore Area Biotopo
  - STI 2 – Materiali ecosostenibili
  - STI 3 – Impianti di riscaldamento a basse temperature di gestione
  - STI 4 – Ventilazione meccanica controllata (VMC)
  - STI 5 – Impianti di climatizzazione estiva integrati
  - STI 6 – Recupero acque piovane
  - STI 7 – Energia nell'industria
  - STI 8 – Incremento del contributo energetico per acqua calda sanitaria
  - STI 9 – Forme alternative di teleriscaldamento e cogenerazione
  - STI 10 – Housing energetico-sociale
5. Il soggetto privato che intende avvalersi delle suddette incentivazioni propone istanza agli uffici competenti attraverso la piattaforma digitale comunale, allegando alla stessa una relazione a firma di un tecnico abilitato in cui sono descritte una o più delle Soluzioni Tecnologiche Incentivanti a cui intende aderire in ottemperanza alle relative schede.

### **Art. 35 bis - Riduzione/Esonero**

1. Relativamente al contributo di costruzione di cui all'art. 9 della L.R. 23/2021 che modifica l'art.8 della L.R. 16/16 sostituendo i commi 5 e 10 applicando la riduzione e/o l'esonero del contributo di costruzione per *"...interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza, sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione"* si dispone:

- a. Riduzione del 50%** del contributo di costruzione dovuto, costituito sia dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché dal costo di costruzione per interventi edilizi di recupero dell'esistente patrimonio immobiliare del Centro Storico di smessi o in via di dismissione;
- b. Riduzione del 50%** del contributo di costruzione dovuto, costituito sia dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché dal costo di costruzione per interventi di rigenerazione urbana, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

### **Art. 36 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. In attuazione delle disposizioni di legge ed in particolare del D.Lgs. n. 230/95 e s.m.i., ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del citato D.Lgs. 230/95, dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

2. I *"Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici"*, approvati con il DM 11.10.2017 rubricato *"Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica amministrazione"*, disciplinano le prescrizioni da attuarsi ai fini della prevenzione del rischio che può derivare dalla esposizione al gas radioattivo.

### **Art. 37 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Fermo restando le disposizioni della normativa tecnica di settore, tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non devono provocare, inoltre, localmente o altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante;
- parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

3. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestite in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente o tinteggiate con idropittura traspirante;
- soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale- accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- nel caso di abitazioni devono essere costituiti da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
- qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia) e, qualora aperti al pubblico, almeno un servizio igienico compatibile con le esigenze del disabile.

4. In tutte le unità immobiliari, i servizi igienici possono avere una apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o, in alternativa, essere dotati di impianto di aerazione forzata.

5. A precisazione dell'art. 3 del *"Regolamento per l'Esercizio delle attività di barbiere, parrucchiere per uomo e donna e mestieri affini"* (D.C.C. 118/96), solo negli immobili con destinazione commerciale in cui sia prevista la vendita di prodotti

cosmetici è ammessa la realizzazione di una cabina estetica ai sensi dell'art. 7 della L.n.1/1990 "Disciplina dell'attività di estetista", a condizione che gli addetti allo svolgimento di tale attività siano in possesso dei requisiti professionali previsti e i locali rispettino le norme igienico sanitarie vigenti e i requisiti minimi necessari.

#### **Art. 37 bis - Aerazione artificiale**

1. La ventilazione artificiale deve intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti specifici che vanno sempre captati alla fonte.
2. I ricambi d'aria devono essere proporzionati al tipo di attività svolta e assicurati da flussi razionalmente distribuiti in modo da evitare by-pass nella ventilazione o sacche di ristagno.
3. Qualora la ventilazione sia garantita esclusivamente da sistemi meccanici l'efficienza dell'impianto di ventilazione artificiale dovrà essere garantita mediante l'installazione di un sistema di controllo con segnalazione di eventuali guasti.
4. La collocazione e l'orientamento delle bocchette di mandata e ripresa dell'aria devono garantire movimenti dell'aria che non comportino sollevamento di inquinanti e/o disturbo alle persone.
5. Gli impianti aeraulici devono presentare i requisiti previsti dalle norme tecniche applicabili e rispettare le indicazioni di buona tecnica, nonché le Linee Guida per la prevenzione e il controllo della Legionellosi.
6. In presenza di lavorazioni inquinanti non è consentita alcuna quota di ricircolo di aria in ambiente di lavoro, né il ricircolo di aria proveniente dagli impianti di aspirazione localizzata, anche se opportunamente depurata.

#### **Art. 38 – Strutture sanitarie private**

1. Le strutture sanitarie private accreditate con il Servizio sanitario regionale svolgono le attività diagnostica, di laboratorio, ambulatoriale e clinica presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):
  - a. ambulatori e consultori familiari
  - b. laboratori di analisi
  - c. centri di diagnostica, radiologia e medicina nucleare
  - d. centri di riabilitazione motoria
  - e. case di cura private
  - f. residenze socio sanitarie assistenziali (RSSA)
  - g. residenze sanitarie per disabili (RSD)
  - h. ambulatori e cliniche veterinarie.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso l'apertura di nuove strutture sanitarie private deve essere prevista nell'ambito della programmazione sanitaria al fine di assicurare l'equa distribuzione dei servizi sanitari essenziali alla collettività, anche attraverso la localizzazione di strutture polivalenti.
3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture sanitarie private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

#### **Art. 39 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia**

1. Le strutture scolastiche private svolgono le attività didattiche e formative corrispondenti alle istituzioni statali presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):
  - istituti scolastici privati (istruzione primaria e secondaria)
  - strutture per la prima infanzia
  - centri doposcuola
  - asili nido.
2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere b) c) e d) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso l'apertura di nuove strutture scolastiche private deve essere prevista nell'ambito della programmazione scolastica al fine di assicurare l'equa distribuzione dei servizi essenziali alla collettività, anche attraverso la localizzazione di strutture didattiche polivalenti.
3. Le aree destinate dallo strumento urbanistico generale comunale ad attrezzature scolastiche, se non diversamente disposto, sono gravate da vincolo conformativo e la realizzazione e gestione delle strutture può essere svolta per iniziativa privata; in tal caso con apposita convenzione stipulata tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto privato vengono stabiliti criteri e modalità di gestione condivisi, al fine di garantire le finalità sociali che caratterizzano la struttura scolastica.
4. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture scolastiche private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

## **Art. 40 – Strutture ricettive**

1. Le strutture ricettive sono così identificate (elenco non esaustivo):

- a. alberghi e motels
- b. albergo diffuso
- c. residence turistico-alberghiero
- d. villaggi turistici/resort
- e. case vacanza
- f. pensioni e affittacamere
- g. locande
- h. Bed & Breakfast
- i. strutture agrituristiche
- j. Beauty Farm e centri benessere
- k. strutture ricettive all'aperto (campeggi e aree di sosta)
- l. ostelli per la gioventù
- m. stabilimenti balneari ed esercizi similari
- n. colonie estive
- o. case famiglia (per anziani e/o minori)
- p. comunità alloggio per anziani
- q. edilizia sociale (social housing)
- r. centri di accoglienza:
  - r.1) Hot Spot/centri di primo soccorso e accoglienza (CPSA)
  - r.2) centri di accoglienza (CDA)
  - r.3) centri di accoglienza per richiedenti asilo (CARA)
  - r.4) centri di identificazione ed espulsione (CIE)
  - r.5) sistema di protezione per richiedenti asilo e rifugiati (SPRAR)
- s. campi nomadi e baraccopoli.

2. Le strutture di cui alle lettere b), e), f), g), h), o), p) e q) del comma 1 possono essere localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture ricettive di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipiche di ogni specifica tipologia di intervento.

## **Art. 41 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago**

1. Le strutture sportive e destinate allo svago di cui al presente articolo, realizzate e gestite da privati, possono costituire pertinenza (in quanto accessori) di immobili ad uso residenziale, turistico-ricettivo, scolastico, o di altre strutture, ovvero possono costituire autonome attrezzature, anche pluridisciplinari, che svolgono attività anche corrispondenti a quelle di istituzioni pubbliche, presso centri specialistici così identificati:

- a. impianti sportivi all'aperto e al chiuso in palazzetti (anche: piste permanenti per corse o prove automobilistiche e motociclistiche, velodromi e pattinodromi, corse di cani e cavalli, imp. bocciofilo e tiro al bersaglio, piattello e arco, ecc.)
- b. palestre sportive e centri di riabilitazione motoria
- c. sale biliardo e bowling
- d. parchi gioco privati.

2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere a) e d) del comma 1 sono localizzate in aree espressamente individuate e classificate dallo strumento urbanistico generale comunale in relazione alle specifiche destinazioni.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutte le strutture private sportive e destinate allo svago devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

## **Art. 42 – Strutture per la ristorazione e somministrazione**

1. Le strutture destinate alla ristorazione ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono così identificate (elenco non

esaustivo):

- a. bar
- b. ristoranti/trattorie/osterie
- c. altri locali per la ristorazione (pizzerie, sushi bar)
- d. self service e take-way
- e. sale per trattenimenti
- f. mense aziendali (e cucine)
- g. mense sociali
- h. chioschi (bar, frutta, gelati, rosticceria).

2. Di norma, la localizzazione ed apertura dei pubblici esercizi di cui al presente articolo, anche in strutture all'aperto, è compatibile con tutte le destinazioni residenziali e produttive indicate dallo strumento urbanistico generale comunale.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutti i pubblici esercizi di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

#### **Art. 43 – Strutture di intrattenimento**

1. Le strutture private destinate all'intrattenimento sono così identificate (elenco non esaustivo):

- a. cinema e arene
- b. teatri
- c. sale da ballo, discoteche e locali notturni
- d. circoli culturali privati
- e. sale da gioco d'azzardo e casinò.

2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso nell'apertura di nuove strutture private come quelle indicate dal presente articolo deve essere assicurato il rispetto delle norme sulla limitazione delle emissioni fonometriche a garanzia del rispetto della quiete pubblica.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti. Tutte le strutture di intrattenimento private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

#### **Art. 44 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali**

1. Le strutture destinate alle attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali sono così classificate (elenco non esaustivo):

- a. attività artigianali di servizio alla persona
- b. attività artigianali nel settore dell'alimentazione
- c. attività artigianali nel settore non alimentare
- d. produzione (serre, fungaie, tunnel, ecc), lavorazione e trasformazione prodotti agricoli e zootecnici [anche stoccaggio (temporaneo) nell'ambito dell'attività o dell'azienda agricola]
- e. allevamenti zootecnici e itticoltura
- f. esercizi commerciali di vicinato
- g. medie strutture di vendita
- h. centri commerciali di grande distribuzione
- i. autorimesse, autolavaggi e parcheggi
- j. edicole
- k. centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione
- l. depositi carburanti e distributori
- m. mercati rionali e itineranti
- n. vendita al dettaglio di prodotti agricoli in ambito rurale
- o. industrie (settori: alimentare, mineraria, metallurgica e siderurgica, metalmeccanica, petrolchimica, manifatturiera, delle costruzioni, automobilistica, farmaceutica, tessile, cartaria, chimica, elettronica, e simili).

2. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti, nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

#### **Art. 45 - Strutture specializzate per l'agricoltura**

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per serra si intende un apprestamento di protezione per la coltivazione di terreno agrario capace di creare un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

2. Si distinguono:

- a. "serra temporanea": la struttura realizzata normalmente con tubolari e coperture a falda o ad arco di metallo e/o di elementi prefabbricati in c.a. e legno e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggianti, non collegata a fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata di una o due stagioni, al termine delle quali viene rimosso o ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura. Non risulta fissata con elementi stabili al suolo dove viene fissata con ancoraggi rimuovibili. Può essere di tipo prefabbricato o eseguita in opera.
- b. "serra permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale e copertura a falde o ad arco atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli anche gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. La serra può essere dotata di impianti (condizionamento, riscaldamento, antigelo, ombreggiamento, illuminazione artificiale, ecc). L'utilizzo della serra permanente non è stagionale. La struttura risulta ancorata al suolo con opere fisse permanenti (cordoli, muretti, ecc.).
- c. "tunnel stagionali": strutture che in generale ricoprono solo parte della superficie coltivata per consentire una adeguata protezione alle coltivazioni e consentono comunque di garantire condizioni microclimatiche migliori rispetto al pieno campo. Hanno durata stagionale e spesso vengono rimosse ancora prima della conclusione del ciclo vegetativo delle colture che se ne avvantaggiano. In genere presentano elementi strutturali in legno o metallo e copertura con fil plastico di breve durata.

3. Nella fase di progettazione delle serre temporanee e/o permanenti, si rende necessario il rispetto dei seguenti accorgimenti di sistemazione e progettazione:

- a. sistema di raccolta, regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- b. sistemi di schermatura orizzontale con filari e/o siepi di specie vegetali autoctone;
- c. indice di copertura della superficie coperta da serre sulla superficie del corpo aziendale non superiore al 70%;
- d. Distanze da confini m. 3,00, da strade: come previsto da codice stradale da fabbricati residenziali m. 10,00 da fabbricati non residenziali m. 3.00

4. La fase di progettazione delle serre permanenti dovrà essere preceduta da opportuno studio geomorfologico di dettaglio finalizzato alla descrizione particolareggiata del deflusso delle acque superficiali e della circolazione delle acque sotterranee (ante-opera e post-opera).

5. Nel caso di definitiva dismissione delle colture agricole (con cessazione dell'attività agricola) le serre sia quelle temporanee che quelle permanenti devono essere completamente rimossi da suolo.

6. I ricoveri per scorte aziendali, sono definiti come strutture assimilabili alle serre temporanee con copertura in film plastico o telo opaco finalizzate al riparo delle scorte stagionali aziendali (foraggi, paglie, ecc) al termine della quale la copertura viene rimossa o ripiegata o avvolta lateralmente alla struttura. Sono prive di impianti. Per questi ricoveri si applicano le stesse procedure elencate per le serre temporanee.

7. La realizzazione delle serre temporanee e dei tunnel stagionali rientrano tra gli interventi che non richiedono titoli autorizzativi (interventi edilizia libera), per le serre permanenti si fa riferimento alle specifiche disposizioni di legge (SCIA subordinata ad eventuali altri pareri e nulla osta) e a quanto riportato alla precedente lettera c) e d) del comma 3.

#### **Art. 45 bis - Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.**

1. Le strutture specializzate per l'agricoltura (stalle, porcilaie, pollai, fienili, silos, concimaie), devono rispettare la distanza di ml. 15,00 dalle residenze e dotarsi di tutti gli apprestamenti utili per il controllo degli insetti e roditori.

2. Con riferimento ai reflui prodotti si richiama la normativa vigente in materia a cui, tali strutture, devono sottostare ed in particolare, in sede di progettazione, saranno previsti:

- a. reflui civili e assimilati: ogni insediamento che presenta questa tipologia di scarichi e che non può smaltire direttamente nella rete fognaria pubblica dovrà essere dotato di sistema di accumulo e di smaltimento secondo quanto previsto dal D. Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii..Non sono consentiti pozzi neri a perdere.
- b. Reflui zootecnici. tutte le attività zootecniche devono essere dotate di idonee strutture per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici (letame, liquame e acque piovane contaminate dal contatto con letame e liquame) in conformità a quanto previsto dalla normativa di settore (D. Lgs 152/2006, DDG n. 61/2007, DPR n. 59/2013, DPCM 08/05/2015 e ss. mm. e ii.). Lo smaltimento degli stessi è disciplinato dalla normativa specifica per l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici (Dec. Ass. Territorio e Ambiente, Agricoltura e Sanità 17/01/2007 e ss. mm. e ii.).
- c. Reflui della lavorazione e trasformazione. In relazione alla tipologia di attività svolta dall'insediamento saranno

previste le adeguate opere per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui in relazione alle specifiche norme di settore previste per caseifici, oleifici, enopoli, lavorazione e trasformazione ortofrutta, impianti di produzione di energia da biomasse, ecc.).

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

### **Art. 46 – Strade e viabilità**

1. Per la disciplina degli accessi dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati, e da questi verso la viabilità esterna, si rinvia a quanto approfonditamente riportato all'articolo 52 del presente Regolamento.
2. Si rinvia all'articolo 21 del presente Regolamento riguardo alla disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico, così come l'interruzione della viabilità, alla concessione comunale, alla durata e ripristino delle aree occupate, che formano oggetto del "Regolamento comunale sull'occupazione del suolo pubblico".

### **Art. 46 bis - Strade private**

1. Le strade di proprietà privata di nuova realizzazione che non sono destinate all'uso pubblico devono avere dimensioni idonee a consentire il transito dei veicoli di emergenza.
2. Il controllo delle strade private aperte all'uso pubblico è demandato al settore Lavori Pubblici. La gestione delle procedure di individuazione dell'uso pubblico delle strade private è demandato al settore Lavori Pubblici.

### **Art. 47 – Porticati**

1. Diversamente da logge e portici ad uso privato esclusivo, i porticati si definiscono, come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, quali spazi coperti situati al piano terreno, scandito da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.
2. Il portico può costituire un sistema di percorsi pedonali coperti, prevalentemente dislocati nel tessuto storico del centro urbano e, in quanto destinato all'uso pubblico, benché di proprietà privata, in relazione alle esigenze commerciali, dei pubblici esercizi, agli allestimenti temporanei, agli accessi carrabili, all'igiene e pulizia, ecc. è soggetto alla disciplina delle autorizzazioni comunali previste dal presente Regolamento.
3. Pur facendo parte dell'involucro edilizio, il porticato concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio ma non concorre alla determinazione del volume e delle superfici utili.
4. Ai fini della cura e manutenzione dei portici, i proprietari degli edifici, i gestori degli esercizi commerciali e dei pubblici servizi sottoscrivono con l'Amministrazione comunale una apposita convenzione che contemperi la gestione privata del bene con le esigenze che derivano dall'uso pubblico dello stesso.

### **Art. 48 – Piste ciclabili**

1. Il D.M. 30.11.1999, n. 557 rubricato "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" ha definito le linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili (Capo I) enunciandone finalità e criteri e stabilendo specifiche norme con riguardo ai collegamenti urbani ed extraurbani, alle tipologie di intervento anche rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica, in particolare, classificando:
  - piste ciclabili in sede propria;
  - piste ciclabili su corsia riservata;
  - percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
  - percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
2. A detto regolamento si rinvia anche con riguardo agli standards progettuali, alla localizzazione, alla segnaletica stradale, alle aree di parcheggio dei velocipedi.

### **Art. 49 – Aree per parcheggio**

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. I parcheggi dovranno sempre prevedere quote di posti a seconda delle destinazioni per:
  - a. Autovetture, stallo minimo metri 5 x 2,50;
  - b. motorette, motociclette e biciclette, stallo minimo metri 2 x 1,00;
  - c. autocarri, stallo minimo metri 10 x 3,00.

Nelle aree industriali, magazzini e simili i posti autocarro dovranno essere distribuiti in modo da consentire la sosta di autotreni.

3. I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, devono essere progettati e realizzati con criteri di riqualificazione ambientale. A tal fine la superficie delle aree a parcheggio deve consentire l'assorbimento delle acque piovane. Nei parcheggi deve inoltre essere assicurata adeguata piantumazione di essenze arboree.

4. Nelle aree di parcheggio pubblico per i posti riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

#### **Art. 50 – Piazze e aree pedonalizzate**

1. L'utilizzazione delle aree pedonali private gravate da servitù di uso pubblico è disciplinata dall'apposito regolamento comunale relativo all'utilizzo delle superfici ed alla occupazione delle aree destinate ad uso pubblico di cui all'articolo 21 del presente Regolamento.

2. Le aree private aperte su spazi pubblici e sulla pubblica via, si considerano sottoposte a servitù di uso pubblico quando le stesse non sono recintate o riservate in via esclusiva al godimento del soggetto privato che ne ha la disponibilità; in tal caso, l'Amministrazione cura la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree dotandole di servizi pubblici quali la pavimentazione, i sistemi di distribuzione e di raccolta delle acque, la pubblica illuminazione, la sistemazione a verde, ecc.

#### **Art. 51 – Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta da parte del settore Lavori Pubblici.

2. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore Lavori Pubblici.

3. Nel caso di nuova costruzione, ove sia prescritto l'arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata.

4. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo.

5. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico. Tale gestione e controllo è demandato al settore Lavori Pubblici.

6. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

7. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzati, previa richiesta di autorizzazione/concessione al Settore Lavori Pubblici, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.

8. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito regolamento.

#### **Art. 52 – Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'accesso/uscita dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati e viceversa, o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta con riferimento al Codice della strada.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili dovranno essere dimostrati dal progettista nella documentazione tecnica allegata nelle tavole di progetto degli interventi. Un'apposita tavola del medesimo progetto deve contenere

l'evidenziazione dell'accesso alla rete viaria, completa della rappresentazione dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali ecc.). Tale tavola dovrà essere utilizzata ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.

#### **Art. 53 – Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico**

1. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.
2. L'installazione dei dehors è normata da apposito Regolamento Comunale.

#### **Art. 54 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a. tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica; numeri civici;
  - c. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - d. mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
  - e. lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
  - f. quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 55 – Recinzioni di spazi pubblici**

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
2. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, l'utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
3. Per le aree di pertinenza degli edifici, le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, devono essere recintate, sistemate e mantenute prive da vegetazione spontanea incontrollata.
4. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
5. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

#### **Art. 56 – Numerazione civica**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione comunale; allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

Il numero civico deve di norma essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

2. Nel rispetto del vigente regolamento comunale in materia di "Pubblicità e affissioni e relative imposte" per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all'Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

3. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 15 x 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

*Così come previsto dall'Intesa del 20 ottobre 2016, sancita ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione dello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., è prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del Verde pubblico e privato, un modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore.*

*L'obiettivo, comunque, dovrà essere quello di migliorare la qualità della vita dei cittadini attraverso l'incremento della dotazione di spazi verdi, da realizzarsi come sistema di connessione, urbana o di quartiere, costituita da aree e spazi pubblici da realizzare e riqualificare in chiave ecologica, dalla rete di mobilità lenta separata dal traffico veicolare, dal recupero e rinaturalizzazione di potenziali reti ecologiche in stato di degrado.*

*Si dovrà pensare a giardini urbani e di prossimità, al fine non solo di migliorare la qualità degli insediamenti e aumentare gli spazi di socialità, così contrastando l'esclusione e l'isolamento, ma anche di attenuare alcuni effetti negativi dei cambiamenti climatici e concorrere al miglioramento del livello di biodiversità in ambito urbano.*

*Le tipologie di azioni sono le seguenti:*

- *realizzazione e/o riqualificazione in chiave ecologica di spazi collettivi anche al fine del miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva;*
- *garantire un potenziamento delle dotazioni ecologico e ambientali della città sviluppando e/o riqualificando elementi urbani come parchi, pareti e tetti verdi, che ospitano la biodiversità e che permettono agli ecosistemi di funzionare ed erogare i propri servizi creando collegamenti tra zone urbane, periurbane e rurali;*
- *realizzazione di cinture verdi a ridosso delle aree urbane, atte a limitare il consumo di suolo, ripermabilizzazione di superfici impermeabili con funzioni di difesa del suolo, prevenzione del rischio di allagamenti, ricarica della falda, e miglioramento del microclima; in quest'ottica, anche la rete stradale potrà diventare armatura vegetale ricca e ibrida di funzioni, dove alberi, siepi, slarghi e soste vegetali possono anche garantire, oltre alla funzione di miglioramento delle condizioni climatiche, paesaggistiche, di decarbonizzazione, anche la funzione di rilevamento di inquinanti e climalteranti.*
- *riqualificazione e ricostruzione di paesaggi degradati con metodi e tecniche dell'ingegneria naturalistica e dell'architettura del paesaggio;*
- *realizzazione di progetti che mirano a favorire la promozione dell'orticoltura comunitaria in ambito urbano e periurbano, mediante una rete di "orti sociali", finalizzati a conseguire il miglioramento della sicurezza alimentare e della biodiversità, la riduzione dell'impronta ecologica e il miglior uso delle risorse naturali, con funzione didattica e ricreativa nonché volta alla creazione di comunità e a favorire l'inclusione sociale in contesti disagiati;*
- *realizzazione di sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche e delle acque reflue opportunamente trattate, per l'alimentazione dei sistemi di irrigazione del verde urbano pubblico e pertinenziale.*

#### **Art. 57 – Aree verdi**

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini paesaggistici, architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti, gestione delle risorse e riduzione delle superfici impermeabili.

2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di

parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.

3. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viabilistiche e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.

3.bis. Il Comune incentiva l'incremento della biodiversità attraverso la conservazione e tutela della fauna selvatica e della vegetazione spontanea, con la messa a dimora di specie nettariifere, baccifere, fruttifere, etc. preferendo, comunque, elementi tipici della macchia mediterranea a rischio di erosione genetica (assolvendo così anche la funzione di custode del patrimonio genetico vegetale).

4. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm.150 misurata a cm.130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è vietata, ad eccezione di interventi necessari per garantire la pubblica incolumità, con obbligo di compensazione ecologica. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita ed autorizzata nell'ambito del procedimento di riferimento.

4.bis. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

4.ter. La rimozione può essere effettuata per i soggetti deperenti che possono arrecare danni a cose e/o persone preventivamente accertata.

5. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Gli interventi di sostituzione compensativa, nelle fasce periurbane o zone agricole, impiegano di preferenza specie arboree appartenenti alla flora della zona, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela.

5.bis. Il verde urbano deve essere regimato con potature di manutenzione nel rispetto dell'armonia architettonica della pianta.

5.ter. E' severamente vietata la pratica della capitozzatura al fine di non alterare la naturale architettura del soggetto vegetale e, cosa ancora più importante, per scongiurare l'insediamento di patologie che possano compromettere la vitalità e la longevità delle varie essenze vegetali, oltre che per non alterare i vari comparti biomeccanici che renderanno poco stabili i futuri rami nati nell'area interessata al taglio.

Chiunque commette azioni di capitozzatura o mutilazione di alberi è punito con l'ammenda da 500 a 5.000 euro, salvo che il fatto costituisca più grave reato.

5. quater. Poiché è tassativamente vietata qualsiasi forma di capitozzatura o altro tipo di potatura drastica che comporta alle piante analoghe conseguenze morfologiche, fisiologiche, ecologiche e/o funzionali, eventuali interventi di taglio più consistenti, rispettando scrupolosamente la naturalità degli alberi, da parte di soggetti pubblici o privati, può essere effettuato solo ed esclusivamente:

- in situazioni di malattie degenerative degli alberi, comprovate da analisi scientifiche;
- per l'esecuzione o la manutenzione di opere di pubblica utilità, quando ne sia dimostrata l'inderogabile necessità e l'impossibilità tecnica ed economica di soluzioni alternative;
- per lo sfoltimento o potatura di filari di alberi o di parchi e giardini, per un più equilibrato sviluppo vegetativo;
- per l'allontanamento dagli edifici di alberi o contenimento delle chiome per comprovati motivi di sicurezza documentati con apposita relazione tecnica da un agronomo o forestale.

5. quinquies. All'interno delle aree a verde è consigliato privilegiare la presenza di una maggiore complessità strutturale (componente arborea, arbustiva ed erbacea).

5. sexties. Vanno attenzionati i filari alberati attraverso il loro incremento e, se del caso, il loro rinnovamento.

6. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale e contrasto alla crisi climatica con specifico riferimento a ridurre l'isola di calore, la regimazione delle acque meteoriche e l'esclusione di specie vegetali idroesigenti.

## **Art. 58 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. Ai parchi e giardini di interesse storico-monumentale ancorché di proprietà privata è riconosciuto un interesse pubblico conferitogli dalle sue caratteristiche artistiche e/o dalla rilevanza storica e, in quanto tali, dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

2. La tutela dei parchi urbani e dei giardini storici deve essere garantita in tutto il territorio urbano, nel centro storico e nelle aree esterne ad esso, ed è volta alla conservazione ed al restauro delle aree perimetrate al fine della valorizzazione delle stesse. Si specifica pertanto che qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero e ripristino dei caratteri e

degli elementi salienti che distinguono parchi e giardini di notevole interesse; questo deve verificarsi sia per quello che riguarda i giardini del centro storico ma deve essere garantito anche per le aree del territorio urbano ed extraurbano.

2 bis. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi, ville comunali e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dalla normativa vigente, dalla Carta di Firenze del 21 maggio 1981 – Carta relativa alla salvaguardia dei giardini storici - e dal Regolamento comunale del verde.

3. In relazione ai vincoli discendenti dalle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo, da sottoporre al parere obbligatorio della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali. Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti. In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali, delle recinzioni, delle cancellate. Non sono ammesse superfici in asfalto.

#### **Art. 59 – Orti urbani**

1. L'Amministrazione comunale, tramite il settore Servizi Pubblici Locali, promuove la formazione e l'organizzazione di "orti urbani" e di "giardini condivisi" quali sistemi ordinati di appezzamenti di terreno coltivabili con scopo non commerciale e con la finalità di incentivare forme di aggregazione tra cittadini e fornire occasioni di svago per il tempo libero, oltre che di riqualificare aree verdi cittadine.

2. La classificazione, la realizzazione, l'assegnazione e la manutenzione degli "orti urbani" e dei "giardini condivisi" è operata dall'apposito regolamento comunale con il quale sono definiti i criteri di assegnazione e le modalità d'uso, oltre che la gestione amministrativa e la manutenzione delle singole aree ortive presenti nel proprio territorio.

3. Gli orti ed i giardini sono concessi, mediante pubblicazione di specifici avvisi pubblici per l'assegnazione, ai cittadini residenti nel Comune che abbiano raggiunto la maggiore età secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde. La disponibilità idrica sarà garantita dall'Amministrazione utilizzando risorse non concorrenziali con quelle destinate al consumo umano. Per la concessione dell'orto è previsto il pagamento di un canone annuale e la corresponsione di una quota forfettaria per l'utilizzo dell'acqua.

4. L'orto urbano è un appezzamento di terreno, generalmente pubblico, ricadente in una qualsiasi delle zone del territorio comunale, destinato esclusivamente alla coltivazione per uso domestico di ortaggi, frutti, fiori per i bisogni dell'assegnatario e della sua famiglia con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, di ridurre le superficie impermeabili e gli effetti dell'isola di calore.

#### **Art. 60– Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri**

1. Si fa riferimento a quanto previsto dalle disposizioni attuative dello Studio Agricolo Forestale, approvato con D.A. n. 119/Gab del 14 luglio 2021, a supporto del Piano Urbanistico Generale comunale Titolo VI - Capo I della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii..

2. Le aree verdi comunali non possono essere considerate delle isole assediate dal costruito ma possono essere collegate tra di loro, anche parzialmente, attraverso corridoi ecologici, elementi verdi lineari che facilitano il passaggio delle persone, piante ed animali

3. Il verde urbano non deve essere considerato solamente un elemento di arredo e decoro urbano ma un fornitore di servizi ecosistemici e deve essere progettato e gestito di conseguenza.

#### **Art. 61 – Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- a. le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie (Regio decreto 27.7.1934, n. 1265) e s.m.i. e i distributori di carburanti, da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- b. le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
- c. le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
- d. le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da

un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune che ne invierà copia, in conformità ai disposti di legge, al Settore comunale competente alle bonifiche, nonché, per conoscenza, all'ufficio dell'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edili è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

4. Qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nel precedente comma 3.

6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato di cui all'articolo 17 del presente Regolamento.

7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

#### **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

***Per tutti gli interventi di cui al presente Capo IV si applicano le leggi di settore vigenti nonché il regolamento comunale d'igiene e le circolari in materia emanate dalle competenti Autorità sanitarie.***

##### **Art. 62 – Approvvigionamento idrico**

1. Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque.

- 1.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
- 1.2 Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
- 1.3 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

2. Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

- 2.1 I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai comunque, a distanza minore di ml. 10 da questi.
- 2.2 I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
- 2.3 Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
- 2.4 L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
- 2.5 Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
- 2.6 I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
- 2.7 Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

### 3. Riduzione consumi individuali acqua potabile.

- 3.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
- 3.2 Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:
- la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;
  - l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili;
  - negli edifici appartenenti alle categorie energetiche E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi) l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei gabinetti (dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri) e l'uso di "flussi aerati/riduttori di flusso" per rubinetti e docce, fisse o direzionabili. Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai servizi igienici comuni degli edifici di classe E1(3) di cui all'art.3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412.
- 3.3 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile, appartenenti alle categorie energetiche E.1.2, E.1.3, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è obbligatorio l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrice, vasche da bagno e docce, per la categoria energetica E.1.1 l'adozione di tali sistemi è consigliabile.

Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- a. l'intasamento di cassette e tubature;
- b. la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

Per le nuove costruzioni il requisito è soddisfatto se:

- a. i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
- b. sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASP) che le rendano atti agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle pertinenze esterne;
- c. sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il wc) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi riguardanti il sistema di approvvigionamento idrico sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:

- aa) il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio: es. irrigazione verde ornamentale);
- bb) si prevedono per i terminali della rete duale esterna idonei accorgimenti per evitarne usi impropri (colore, forma, posizione).

- 3.4 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, usi tecnologici relativi (es. a sistemi di climatizzazione attiva/passiva).
- 3.5 Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta (fabbisogno medio pari al 10% del consumo totale annuo per persona). Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero

di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni). Volume minimo vasca: fabbisogno annuo x numero di giorni periodo secco/365. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

- 3.6 L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla rete idrica potabile e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
- 3.7 L'installazione e l'utilizzo dei contatori determinino la possibilità che il singolo utente produca una autocertificazione, inerente il consumo, dallo stesso misurato, da utilizzare al fine di verificare la corrispondenza tra la risorsa, in litri, contabilizzata dall'Ente gestore e quella effettivamente consumata dal singolo utente anche in contraddittorio con i gestori.

#### **Art. 63 – Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs n.152/2006 e successive modifiche.
2. Le modalità di scarico di acque reflue in Pubblica Fognatura sono definite dal "Regolamento di Fognatura e Depurazione" approvato con Delibera di Consiglio Comunale.
3. L'ubicazione delle fosse settiche e/o tipo Imhoff deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
4. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno degli edifici con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
5. Le acque meteoriche devono essere convogliate e allontanate dall'edificio così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti e possono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo. Sempre che non siano le condizioni di riuso come riportate all'art.62. E' vietato lo scarico di acque meteoriche in acque sotterranee.
6. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
7. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
8. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
9. I reflui provenienti dalle attività zootecniche, agro-forestali, agrituristiche, itticoltura interna, nonché quelle provenienti da attività agro-industriale o di altre tipologie di insediamenti produttivi ricadenti in aree non servite da rete fognaria pubblica dovranno attenersi alle disposizioni specifiche previste dal D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii.
10. Altre modalità di scarico delle acque reflue sono definite dal "Regolamento di Fognatura e Depurazione" approvato dal Comune di Marsala con Delibera del Commissario Straordinario n. 22 del 04/05/2007.

#### **Art. 64 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche**

1. I rifiuti urbani devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti con particolare riferimento al "Regolamento comunale" che prevede la raccolta porta a porta o il conferimento a discarica mediante raccolta differenziata.
2. La progettazione delle nuove singole unità immobiliari e dei nuovi edifici dovrà altresì indicare le modalità e dimensionamento dei contenitori e/o locali atti a consentire esplicitamente la raccolta differenziata dei rifiuti, costituiti da appositi cassonetti atti a contenere i recipienti o i sacchetti delle immondizie. Questi dovranno essere dimensionati per raccogliere rifiuti differenziati almeno di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio, per lt. 1,7/abitante/giorno come indice minimo. Detti cassoni devono essere sempre agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico. Da normare con apposito regolamento in previsione del potenziamento di nuove oasi ecologiche.

#### **Art. 65 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1(1) ed E.1(2) di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, è obbligatorio:
  - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
  - b. parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;

- c. utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
2. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.1, E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 è obbligatorio:
  - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo;
  - b. installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo ove funzionale;
  - c. utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione di edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8), installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo.
4. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione e in tutte le categorie di edifici dalla E1 alla E8 è obbligatorio:
  - a. utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (quali ad esempio lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica), di colore naturale e non giallo, o dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale;
  - c. il rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.
5. Di norma le cabine ENEL devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune e la progettazione e successiva realizzazione sarà effettuata in deroga alle distanze dai confini e non determinando nuovo carico urbanistico.
6. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.
7. Le tubazioni del gas e i cavi elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

#### **Art. 66 – Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Nelle nuove realizzazioni di edifici commerciali, misti, industriali, artigianali o comunque finalizzati all'utilizzo pubblico, i box o le aree di parcheggio esterne, anche condominiali, dovranno essere dotati di almeno una presa elettrica ogni cinque posti auto con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici, fermo restando le norme vigenti in materia.
2. In caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione di edifici privati sia residenziali che non residenziali è necessario realizzare la predisposizione per prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
3. Per spazio a "parcheggio coperto o scoperto" deve intendersi l'autorimessa/parcheggio non suddivisa in box ovvero l'area adibita a parcheggi a raso, asservite all'unità edilizia.
4. Nel caso di autorimesse composte da box auto, è necessario installare per ognuno di essi la relativa predisposizione dell'infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli.
5. E' obbligatorio prevedere dette predisposizioni anche nei parcheggi privati asserviti all'uso pubblico.

#### **Art. 67 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente articolo promuove misure di sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.
2. Le disposizioni riportate nel presente articolo si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione riguardanti l'intero edificio, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti.
3. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel d.lgs. 3 marzo 2001, n.28, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia. Nel caso di un nuovo sistema di cogenerazione e di relativa rete di distribuzione del calore (ed eventualmente del freddo) devono essere rispettati i valori energetici prestazionali definiti dal Dlgs 20/2007.

4. Negli edifici di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, è possibile installare, sulle coperture a falde inclinate esistenti o sulle coperture piane, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

5. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona "A" di cui al D.M. n.1444/68 e sugli edifici di interesse storico individuati dallo strumento urbanistico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:

- sulle coperture a falde, pannelli solari termici integrati nello spessore della falda e pannelli solari fotovoltaici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione.

6. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo; nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.

#### **Art. 68 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare, antenne a servizio degli edifici**

1. Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

### **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

#### **Art. 69 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città.

2. L'Amministrazione comunale individua il concorso di progettazione quale strumento privilegiato per il raggiungimento degli obiettivi indicati al comma 1.

3. Nelle nuove costruzioni o a seguito di ristrutturazioni rilevanti di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture e la consistenza arborea/arbustiva, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici ambientali e di sicurezza. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con messa a dimora di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane, fermo restando l'applicazione dell'art.3, comma 1, lett. v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16, includendo anche la stessa area di progetto.

4. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

5. Nelle pareti esterne di edifici di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni rilevanti è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.

6. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire una idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

7. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengono meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Comune, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

8. Nella rimozione degli abusi, il Comune, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.

9. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

10. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

11. Inoltre, i proprietari (privati ed enti di gestione e manutenzione) hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e ogni loro parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, la sicurezza degli impianti e il decoro; i lotti e la viabilità privata in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica, e di sicurezza socio-

ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

12. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

13. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

14. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

15. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chiroterri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti.

16. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico sono da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

L'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino (es. rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di parti strutturali, di impianti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazioni di giardini, adeguata illuminazione notturna, ultimazione di lavori incompiuti), pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.

Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

17. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree.

Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente articolo è prevista una sanzione pari a €516,00.

#### **Art. 70 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Fermo restando quanto già previsto al precedente articolo 69 gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.

2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

3. Il restauro e le coloriture dei fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

4. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

5. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato

o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

6. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il proprietario è tenuto ad assicurare che gli oggetti di cui al comma 5, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché a predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

7. In ogni caso è vietato collocare ceppi o edicole votive, o realizzare graffiti o murali, senza la preventiva autorizzazione comunale.

#### **Art. 71 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Il presente articolo è riferito alle nuove costruzioni. I parapetti di ballatoi, terrazze, balconi, scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

2. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antisfondamento e antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.

3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.

4. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

5. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a m 1,00.

6. L'aggetto di bow windows, balconi, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 3,50 su marciapiedi, aree pedonali e m. 4,50 dal piano stradale se carrabile, fermo restando la distanza minima tra gli edifici di cui all'art.73, comma 1, del presente Regolamento.

6 bis. Le parti mobili degli infissi, le tende ed ogni altro oggetto, su area pedonale, anche se di natura provvisoria, devono avere una altezza superiore a m. 2,20 misurata dal piano di calpestio.

6 ter. Le sporgenze dei balconi e delle opere a sbalzo debbono essere regolati, nel massimo aggetto, nel modo seguente:

- nelle strade larghe fino a m 5 non sono consentite opere in aggetto o a sbalzo, ma soltanto balconi a petto o alla romana;
- nelle strade di larghezza superiore a m 5, l'aggetto o lo sbalzo non può superare 1/8 della larghezza della strada, fino alla sporgenza massima di m 1,50.

I corpi aggettanti totalmente chiusi o con alcuni lati chiusi sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale in modo che l'aggetto ricada sul proprio suolo.

7. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).

#### **Art. 72 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza**

1. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, all'interno dell'isolato, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

4. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., ferma restando la disciplina del Codice della Strada e del Codice Civile, vanno osservate le distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali o dai piani attuativi

5. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, il servizio Edilizia Privata può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull'allineamento preconstituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada.

#### **Art. 73 – Piano del colore**

1. Per qualsiasi intervento edilizio devono essere precisati i colori oltre che i materiali, e le finiture delle facciate, degli infissi e di tutti gli altri elementi architettonici esterni.

2. Il restauro e le coloriture dei fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

3. Negli edifici che presentano prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco e non è ammesso lasciare le facciate stonacate con finiture in pietrame o mattone faccia vista; in particolare, non è ammesso lasciare a

faccia vista elementi architettonici (archi di scarico, piattabande, mazzette, ecc.) ovvero altre porzioni qualsiasi di muratura se non armonizzate con il contesto architettonico della facciata. A tal fine, possono essere lasciati a vista, al fine di rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, elementi architettonici più antichi, solo se non alterano la conformazione formale del prospetto nella sua unitarietà attuale, interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo.

4. Tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati. In ogni caso le superfici che prevedono il rivestimento con intonaco, comunque visibili dal sedime pubblico, comprese le parti murarie aggettanti e gli elementi accessori sopratetto (canne fumarie, fronti di comignoli, cartelle parietali ecc.) dovranno essere intonacate.

5. Non è consentito che qualsiasi superficie intonacata rimanga a vista sia priva di coloritura e/o tinteggiatura.

6. Per le opere di restauro e modifica dei prospetti esterni dei fabbricati, nella tinteggiatura dovranno essere seguite le seguenti finalità generali:

- salvaguardia delle qualità dei materiali e dei colori mediante tecniche tradizionali;
- valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento degli stessi e riqualificare l'immagine urbana;
- utilizzo di coloriture storicizzate e compatibili con il contesto urbano e ambientale.

7. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

8. Con apposito regolamento comunale definito "Piano del colore", riferito agli edifici del centro storico ed agli ambiti urbani circostanti, e se del caso a tutto l'abitato, sono definite la tavola cromatica dei colori (tavolozza) di riferimento, l'uso dei materiali e le tecniche di esecuzione, nonché eventuali prescrizioni e sanzioni pecuniarie.

9. Con lo stesso regolamento, vengono altresì disciplinate, con particolare riguardo ai colori ed al materiale da utilizzare, la collocazione sulle facciate di insegne, targhe, inferriate, bacheche o vetrinette esposizione, tende frangisole, sistemi di illuminazione privata a servizio di esercizi commerciali, la conservazione di vetrine coeve agli edifici sottoposti a tutela di cui al D. Lgs. 42/2004 s.m.i. o comunque tipiche di determinati periodi storici.

#### **Art. 74 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali**

1. Si definisce copertura la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi.

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione che ne prevedono il rifacimento, la copertura dovrà conservare l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita solamente l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario, salvo diversa previsione dei piani attuativi, permessi di costruire convenzionati e dello studio di dettaglio del centro storico.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale.

4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia delle coperture è consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche; la loro superficie dovrà essere non superiore ad 1/25 della superficie della falda interessata, tale dimensionamento dovrà tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici esterni al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, per i quali per le finalità di cui al presente articolo, risultano motivate da reali esigenze funzionali gli abbaini realizzati per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto abitabili, nonché per garantire l'aerazione del sottotetto anche relativamente a locali accessori e di sgombero e per consentire l'agevole ispezione del tetto.

5. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico.

6. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari.

7. In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne rispetterà la leggibilità e l'integrità, sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo.

8. Il posizionamento dei discendenti pluviali dovrà essere generalmente previsto in verticale verso l'esterno della facciata.

9. Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento delle acque piovane, potrà essere consentita una collocazione intermedia con salvaguardia dell'inserimento nel disegno della facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio e non occludano la vista di particolari architettonici o decorativi.

10. Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione è assolutamente vietato:

- l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico;
- la rimozione di tutti gli elementi tradizionali in metallo quali gocciolatoio, sifoni raccordi ecc...

### **Art. 75 – Illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione pubblica corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.
2. Le strade di dimensione inferiore ai mt. 6 possono essere dotate di luci a mensola realizzate secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso. Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate.
3. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
4. E' comunque vietato l'utilizzo in ambito pubblico e privato se visibile da vie pubbliche, l'utilizzo di lampade di colore superiore a 4000°K, ovvero tutte le gradazioni di luce bianca fredda.

### **Art. 76 – Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
3. Anche per le intercapedini occorre stipulare con il Comune apposita convenzione per l'occupazione di suolo pubblico.

### **Art. 77 – Serramenti esterni degli edifici**

1. Gli infissi esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia, nelle sole aree in cui il vincolo lo impone (centro storico – aree tutelate ai beni cc.aa., etc.).
2. É consentita la posa in opera di doppie finestre solo dove sia possibile realizzarle non a filo esterno della facciata.
3. Le porte ed i portoni esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.
4. Per le aree a destinazione terziaria è consentito l'utilizzo di infissi e vetrine in ferro, o alluminio verniciato, per specifiche esigenze progettuali, prevedendoli a filo parete interna, se coordinate e compatibili con l'impianto della facciata dell'unità edilizia.

### **Art. 78 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. L'apposizione anche provvisoria di vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Comune.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. In caso di mancata ottemperanza il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Con apposito regolamento comunale sono definite le tipologie di insegne e cartelli pubblicitari e definite le modalità di collocazione delle stesse.
6. Quando non ostacolano il libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione, al piano terreno, a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
7. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, nel rispetto del Codice della Strada.
8. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
9. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.
10. Per immobili soggetti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.
11. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

### **Art. 79 – Cartelloni pubblicitari**

1. L'installazione su suolo pubblico o privato di cartelloni pubblicitari ed installazioni di ogni genere è consentita qualora non ostacoli la circolazione e non sia contraria al pubblico decoro; su suolo pubblico tali installazioni sono autorizzate dal

competente ufficio comunale in conformità a quanto stabilito dalle norme vigenti.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e da fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro dell'area di esposizione.

3. E' vietata l'applicazione di insegne e oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, iscrizioni e pitture sui muri degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-monumentale ed artistico.

#### **Art. 80 – Muri di cinta**

1. Per muri di cinta devono genericamente intendersi le opere di recinzione, non suscettibili di modificare o alterare sostanzialmente la conformazione del terreno, che assumono natura pertinenziale in quanto hanno esclusivamente la funzione di delimitare, proteggere o eventualmente abbellire la proprietà.

2. La realizzazione dei muri di cinta, nel rispetto dell'articolo 886 del Codice civile, è disciplinata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.

3. Nella realizzazione dei muri di cinta è fatto obbligo di rispettare le prescrizioni imposte da leggi statali o regionali in materia antisismica e di tutela dal rischio idrogeologico, di sicurezza, igienico- sanitaria, e di tutela paesaggistica-monumentale e dei parchi, delle riserve e dei boschi.

4. E' facoltà del Comune prescrivere che le aree di fabbrica in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta di aspetto decoroso. I parchi ed i giardini privati e le zone private, interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartite dall'Amministrazione comunale.

5. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura del prospetto dei muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 81 – Beni culturali ed edifici storici**

1. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

#### **Art. 82 – Cimiteri monumentali e storici**

1. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

#### **Art. 83 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici**

1. Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

### **Capo VI - Elementi costruttivi**

#### **Art. 84 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere visitabili e adattabili, oltre che accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Al fine di migliorare l'accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe all'articolo 31 del presente Regolamento. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antiscivolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge, con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri.

3. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato - dovrà essere presentato all'Ufficio competente al rilascio delle autorizzazioni all'occupazione del suolo pubblico, e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non

sarà previsto alcun onere.

4. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 5.

5. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

6. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.

7. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 17).

8. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:

- ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
- agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
- agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. E' fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

9. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, oltre che secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'accessibilità.

#### **Art. 85 – Serre bioclimatiche**

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici esistenti, non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare a cui sono collegate;
- garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate; tale riduzione non è richiesta qualora la loro realizzazione avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate.

2. Nel caso di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare realizzati sulle facciate non orientate in un angolo compreso tra  $\pm 45^\circ$  rispetto alla direzione sud, dovrà essere allegato, alla presentazione o alla richiesta del titolo, il file digitale (file.xml o eventuali aggiornamenti) con il dettaglio del calcolo eseguito a dimostrazione della riduzione del fabbisogno di cui sopra.

3. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie lorda di pavimento.

#### **Art. 86 – Produzione del calore e climatizzazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con più di quattro unità abitative è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento.

2. Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

3. E' da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a 10° e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (pietra chiara, legno, prato armato).

4. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

5. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i requisiti di cui alla vigente normativa di settore.

6. Gli apparecchi di aereazione artificiale, di aria condizionata e/o climatizzazione non devono, di norma, essere collocati sui punti principali dell'edificio o essere visibili dalla pubblica via, ma devono possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

7. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

8. L'installazione di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione sulle facciate principali e sui balconi degli edifici ricadenti in centro storico è ammessa solo previa dimostrazione dell'impossibilità di collocarle sulla copertura o in altra posizione idonea più defilata.

#### **Art. 86 bis - Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini**

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è necessario che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna dei muri. Nel caso di combustibile solido o liquido detta canna fumaria deve essere prolungata di almeno un metro oltre il punto di uscita dal tetto. In caso di combustibile gassoso per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento del comignolo/terminale di scarico si applicano le prescrizioni della norma UNI7129 valida al momento della realizzazione.

2. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento è sufficiente un'idonea aspirazione di vapori anche a parete in maniera da non creare disturbo o disagio ai passanti e al vicinato e comunque con scarico ad altezza non inferiore ai 2,30 mt. dal piano di calpestio. Quanto sopra vale anche per i forni elettrici per la cottura della pizza quando, data la struttura dell'immobile, non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con idonea documentazione) dopo adeguata filtrazione.

3. Tutti i punti di cottura devono essere dotati, singolarmente o cumulativamente, di idonei sistemi di aspirazione di fumi, odori e vapori. Eventuali canalizzazioni in canne fumarie dovranno avere lo sfiato distante almeno 10 mt. dalle aperture degli edifici circostanti se poste alla stessa quota o soprastanti.

4. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.

5. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

6. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- a. nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
- b. ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
- c. ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato

7. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:

- a. singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della

combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore

- b. nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo
- c. all'interno del centro storico, *per gli immobili soggetti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.*, quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

8. Limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande; nel caso di diniego della Soprintendenza ai BB.CC.AA. o in caso di comprovata impossibilità tecnica (opportunitamente e dettagliatamente documentata), non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura, dovrà essere installato un sistema alternativo il cui progetto, da depositare con la SCIA amministrativa, dovrà essere asseverato dal tecnico progettista sull'abbattimento di odori e fumi, in base alla tipologia degli alimenti trattati. In caso di emissioni moleste accertate dagli enti competenti, l'esercente dovrà adeguare gli impianti e, in caso di mancato adempimento, potrà essere limitata o inibita l'attività.

9. Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti. Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e, comunque, in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato. Il loro impatto visivo dovrà essere mitigato con congrui accorgimenti al fine di preservare il pubblico decoro.

Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore. I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi dovranno essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00.

#### **Art. 87 – Impianti di illuminazione**

1. Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

#### **Art. 87 bis - Illuminazione pubblica e privata di uso comune esterna**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata di uso comune, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "a ridotto consumo energetico con basso fattore di abbagliamento e antinquinamento luminoso", nel rispetto di quanto previsto dalla norma UNI 10819:2021 e ss.mm.ii. dal DM 27/9/2017 "Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per la pubblica illuminazione, per l'acquisizione di apparecchi per l'illuminazione pubblica e per l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per l'illuminazione pubblica", dal DM 28/3/2018 "Criteri Ambientali Minimi per il servizio di illuminazione pubblica" e dalla normativa di settore.

#### **Art. 88 – Corti e cortili**

1. Si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti, interni al corpo di fabbrica, posti anche su diverse quote, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a m. 3, preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili

2. Nelle corti e nei cortili devono, comunque, essere rispettate le verifiche di cui all'articolo 73 del presente Regolamento relativamente alle distanze per gli interventi ivi previsti.

3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un ottavo di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 5

4. Nei cortili degli edifici esistenti può essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

5. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione possono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

6. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni vigenti in materia di distanze.

7. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti; in ogni caso, la progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria e in linea con norme che regolano la progettazione delle aree a verde.

#### **Art. 89 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti accessori e di servizio quali bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine in edifici aventi fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello

più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.

2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:

- per altezze fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6;
- per altezze fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
- per altezze fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;
- per altezze oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.

3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base per consentire il tiraggio naturale.

4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei centri storici o dei nuclei di antica formazione non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi, dei pozzi di luce esistenti senza alterazione in riduzione della situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

5. Si definisce pozzo di luce una sorta di cavedio tecnico preordinato al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. I pozzi di luce sono in genere coperti e sormontati da lucernari. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono comunque contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico addetto alla manutenzione degli impianti.

6. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

7. Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e non possono avere lati inferiori a m.3. Nelle chiostrine possono prospettare esclusivamente ambienti non destinati alla permanenza delle persone (vani scala, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

7 bis. Nelle "chiostrine" aventi uno spazio interno di superficie minima, al netto delle proiezioni dei balconi e di qualsiasi altro oggetto superiore, superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a mt 20,00 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 4,00, possono prospettare le cucine in aggiunta agli ambienti indicati al precedente punto 7 ed inoltre anche ambienti diversi (rispetto a quelli indicati al succitato punto 7) solo nei casi in cui le pareti perimetrali della chiostrina superino metri 4,00 dal piano di calpestio della stessa.

8. Il fondo dei cavedi, dei pozzi di luce e delle chiostrine deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

9. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti di alcun tipo.

9 bis. Nelle chiostrine aventi i requisiti di cui al punto 7 bis sono tuttavia ammessi oggetti di balconi e di qualsiasi altro oggetto superiore.

10. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

## **Art. 90 – Recinzioni private**

1. La recinzione di aree private deve essere realizzata nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale ove prescritta ed in generale del Codice della Strada e, in ogni caso previa acquisizione del necessario assenso dell'ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune.

2. In prossimità degli incroci stradali e delle curve cieche, le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare all'occorrenza particolari prescrizioni per il conseguimento di dette finalità.

3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto degli allineamenti e delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle recinzioni e/o delle siepi ed alberature immediatamente adiacenti e prospicienti, oltretutto adattarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

4. Nei progetti di nuove costruzioni la recinzione dovrà essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta; in particolare nella progettazione di complessi edilizi coordinati, quali case a schiera o singole unità immobiliari appartenenti ad unico complesso o lottizzazione, le recinzioni dovranno armonizzarsi in quanto a tipologia, dimensioni, materiali, e colori e consistenza arborea ed arbustiva.

5. Le recinzioni esposte in tutto o in parte alla pubblica vista devono rispettare le norme generali di decoro e di tutela del paesaggio. A tal fine non sono ammesse le recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo o in c.a. lasciati a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salve particolari specifiche motivazioni.

6. Nelle aree a verde agricolo per le recinzioni si utilizzeranno tipologie e materiali tradizionali (es. muri a secco, e/o, siepi, filari e alberature autoctone)

6bis. Nelle aree a verde agricolo non soggette a vincolo di salvaguardia è possibile utilizzare per le recinzioni pali in cemento prefabbricato e rete.

7. Con le recinzioni deve essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'interruzione di fossi e canali scolo che potrebbe cagionare rischio idraulico. Gli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale possono prescrivere per determinate aree la realizzazione di recinzioni permeabili e di aree drenanti su proprietà privata al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche

8. La collocazione di recinzioni è normata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.

#### **Art. 91 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali, nel rispetto delle caratteristiche locali, e, ancorché realizzati con moderne tecnologie, materiali da costruzione comunque riproducenti per grana e disegno le manufatti tipiche della tradizione locale (tufo, roccia calcarea e materiali lapidei del luogo, rivestimenti in gres porcellanato, campigiane in cotto locale per le pavimentazioni, coppi alla siciliana per le coperture, ecc.).

2. Gli interventi in aree libere di particolare interesse paesaggistico e storico-culturale anche al di fuori del tessuto urbano, dovranno prevedere il mantenimento dei muretti a secco, delle pavimentazioni dei camminamenti, delle strutture in ferro quali recinzioni e cancelli, dei corpi illuminanti, delle vasche e fontane e di ogni manufatto di vetusta costruzione che potrà essere oggetto di recupero funzionale.

3. Per gli interventi di nuova costruzione in aree non sottoposte a tutela verranno adottate tecniche costruttive e materiali di moderna concezione, sempre nel rispetto delle norme sul contenimento energetico e dei requisiti prestazionali di cui al Capo I del Titolo III del presente Regolamento.

#### **Art. 92 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Nella progettazione relativa ad aree di pertinenza di edifici di qualsiasi natura e destinazione funzionale si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede, mediante la realizzazione di aree a verde, da sistemare prevalentemente con specie autoctone e adatte al regime idrico, termico e climatico dell'area individuando le specie idonee e adatte ed arredi da giardino che le rendano concretamente utilizzabili: così sistemate dette aree saranno computate come "aree a verde" ad eccezione di quelle che per l'esigua dimensione e frammentazione risulteranno di fatto non fruibili.

2. Le piantumazioni da allocarsi nelle aree di resede di pertinenza degli edifici dovranno essere prevalentemente autoctone e collocate tenendo conto del loro sviluppo e mantenimento nel tempo anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.

3. Nelle aree esterne di pertinenza degli edifici le pavimentazioni dovranno essere il più possibile permeabili, limitando le superfici impermeabili, come previsto dall'art.3, comma 1, lett.v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. ed essere progettate tenendo conto di una idonea regimentazione delle acque meteoriche.

4. La collocazione di pergolati, pergotende e gazebo, nei casi di edilizia libera e fatte salve le prescrizioni previste per il PdC, è consentita alle seguenti condizioni:

- la struttura dovrà essere del tipo leggero facilmente removibile in legno e/o metallo verniciato; non sono ammesse strutture murarie stabili né opere edilizie in genere;
- la copertura potrà essere realizzata esclusivamente mediante l'impiego di teli in tessuto o plastificati, canniccio o elementi rampicanti; è esclusa la collocazione di tettoie rigide ancorché di materiale leggero;
- è escluso il tamponamento verticale: unica chiusura laterale consentita è la protezione in pannelli mobili in teli di nylon trasparente di una sola delle pareti laterali della struttura.

5. Le aree esterne pavimentate possono essere destinate a parcheggio di pertinenza.

6. Tutte le aree esterne di pertinenza dell'edificio, sia avente destinazione residenziale che produttiva o di servizio, devono essere sistemate e curate per assicurare attraverso una adeguata manutenzione il decoro e l'igiene.

7. L'intervento di sistemazione ad aree verdi delle aree di pertinenza per lotti maggiori di mq 5.000 rappresenta un elaborato tecnico accluso al progetto che prevede, oltre all'analisi dello stato di fatto, la progettazione, gli impianti e le strutture necessarie (muretti di contenimento e di regimazione delle acque, vasche dedicate che recuperano le acque grigie e/o piovane, ecc) a firma di professionisti abilitati iscritti agli Ordini/Collegi professionali.

#### **Art. 93 – Piscine**

1. La realizzazione di piscine costruite in opera, con elementi prefabbricati o con altre tipologie costruttive, sia interrate che fuori terra, è regolamentata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

2. Le piscine scoperte dovranno essere posizionate in modo tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.

3. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere preferibilmente il vano tecnico interrato.
4. I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzati con materiali antiscivolo.
5. Le piscine pertinenziali, se connesse ad edifici o impianti adibiti ad attività sportive, possono essere realizzate in strutture coperte dotate di:
  - a. pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, progettate per essere destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
  - b. pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
  - c. pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle piscine.

#### **Art. 94 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili**

1. Si intendono tettoie, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, gli elementi edilizi di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Le strutture verticali sono costituite da elementi verticali a sostegno di copertura rigida, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperta con guaina ardesiata, tegole o laterizio.
  2. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, nel qual caso devono essere aperte su almeno due lati.
  3. Tali installazioni in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. N 42/2004 sono soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC. e AA.
  4. Queste strutture, come anche la chiusura di verande, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette e risultino assentibili ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, non comportano aumento di carico urbanistico; la loro installazione è normata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.
  - 5 bis. La chiusura di terrazzi, verande e balconi con struttura precaria, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, è consentita ad una distanza non inferiore a m 5 da eventuali strade o spazi pubblici sulle quali queste prospettano.
- Nel caso in cui la chiusura interessi superfici complanari ad unità immobiliari poste a piano superiore del piano terra, questa dovrà essere arretrata, rispetto alla parete del fabbricato confinante con aree pubbliche, di una distanza non inferiore a quella dell'altezza della struttura precaria.
- Tali opere dovranno rispettare le caratteristiche formali e stilistiche delle facciate in cui si andranno ad inserire, adottando come principio di base il decoro complessivo dei luoghi e il conseguimento dell'unitarietà e omogeneità degli elementi sia nelle scelte cromatiche che nell'utilizzo dei materiali. Non sarà possibile regolarizzare ex art 20 comma 5 L.r. 4/2003 le opere già realizzate che non rispettino tali criteri.
- Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti comunali e al Codice Civile.
5. Si intendono schermature frangisole quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati.
  6. Dette strutture devono essere rimovibili e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare.
  7. Questi manufatti non sono sottoposti alla disciplina sulle distanze di cui all'articolo 13 del presente Regolamento.
  8. Con apposito regolamento comunale sono disciplinate le procedure e le norme tecniche per l'installazione di strutture precarie su suolo pubblico e la posa in opere su aree private di manufatti aventi le caratteristiche di precarietà di cui al presente articolo.
  9. Si intendono verande, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, i locali o spazi coperti aventi caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiusi sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Le stesse non determinano aumento del carico urbanistico e non sono computate nel volume del fabbricato.
  10. Si definisce soppalco, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

### **Capo VII - Grandezze, definizioni edilizie e deroghe**

#### **Art. 95 – Definizione delle altezze**

1. L'altezza dell'edificio va riferita alla quota del terreno a seguito della sistemazione di progetto, come individuata dalla definizione 27 dell'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo (di seguito: "quota del terreno") e va misurata come indicato di seguito per i vari casi:

- a. Edifici con copertura piana: l'altezza va misurata tra la quota del terreno e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano (vedi figura n.1) fermo restando il pagamento di tutti gli oneri previsti dall'art.5, comma 7, della L.R. n.16/2016;
- b. Edifici con copertura a falde con pendenza  $\leq$  al 45 %: il colmo, in ogni caso, non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio (vedi figura n.2);
- c. Edifici con copertura a falde con pendenza superiore al 45%: l'altezza va misurata sommando alla misura ottenuta, come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura. Il colmo in ogni caso non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio (vedi figura n.3);
- d. Edifici con copertura a volta: l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore o della quota del piano di campagna preesistente e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso (vedi figura n.4);
- e. Edificio in arretramento su terreno a quote diverse con copertura piana o a falde: l'altezza è calcolata in riferimento alla quota del terreno;
- f. Edifici con fronti su piani sfalsati: nel caso di edifici con fronti su piani di campagna a quote diverse, ai fini del calcolo dell'altezza consentita, la stessa deve essere rispettata sia sul fronte a valle che sul fronte a monte. Sui lati in pendenza, è possibile mantenere l'altezza massima consentita, rispetto alla strada di monte, per una profondità planimetrica non superiore al 50% della lunghezza del fabbricato lungo la direttrice monte/valle (vedi figura n.5).

#### **Art. 96 - Norme di carattere generale sulle altezze**

1. L'altezza massima non può su ogni fronte superare quella prescritta nelle varie zone di P.C. o P.U.C., fatta eccezione a quanto indicato negli articoli precedenti.
2. In tutti i vari casi considerati possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici così come definiti dal presente Regolamento.
3. La maggiore altezza che si determina lungo gli scivoli di accesso ai piani cantinati non va aggiunta all'altezza massima dell'edificio.

#### **Art. 97 - Altezza utile dei locali**

1. L'altezza utile dei locali è data dall'altezza misurata dal pavimento all'intradosso del solaio con gli accorgimenti di seguito riportati.

#### **Art. 98 - Altezza dei piani**

1. L'altezza dei piani è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curva il calcolo dell'altezza si effettua come prescritto al precedente art. 97.

In particolare, l'altezza dei piani va misurata con le seguenti modalità:

- piano seminterrato: l'altezza va calcolata tra le quote di estradosso del solaio e la più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o quota del terreno, a seguito della sistemazione di progetto. Nel caso che tale quota sia variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza ai fini del calcolo del volume, viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote.
- piano terra e piani in elevazione: l'altezza va misurata tra le quote di estradosso dei solai;
- piano con copertura a falde con pendenza  $\leq$  al 45%: l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e la congiungente tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura;
- piano con copertura a falde con pendenza  $>$  al 45%: l'altezza va misurata sommando alla misura ottenuta come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione, tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura;
- piano con copertura a volta: l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso.

#### **Art. 99 - Volume complessivo di un edificio**

1. Il volume di un edificio, sia che esso è di nuova costruzione o già esistente, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria e del pagamento del contributo degli oneri concessori, è dato dalla somma del volume lordo di ogni singolo piano fuori terra pari al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata come indicato all'art. 98.
2. Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, il volume risulterà dalla somma dei relativi volumi di ciascun corpo di fabbrica;

3. ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili, sono esclusi dal computo del volume:

- a. i volumi interrati, anche con destinazione d'uso di cui all'art. 31 comma 7 del presente regolamento. Il volume interrato destinato ad abitazione non potrà essere superiore a quello consentito dal lotto e l'eventuale parte eccedente concorrerà ai fini del calcolo nel rispetto della volumetria massima ammissibile;
- b. i cavedi tecnici e le intercapedini, i vespai e le intercapedini sotto il pavimento;
- c. gli spazi porticati ove non diversamente prescritto dagli strumenti urbanistici;
- d. i portici destinati ad uso pubblico;
- e. Le verande, logge e balconi coperti chiusi da almeno due lati e aperti almeno da un lato verso strade e verso spazi liberi interni, allorché le rientranze rispetto al filo esterno del fabbricato non superino i metri 2,50. Nel caso in cui la rientranza superi la misura di metri 2,50 suddetta, dovrà computarsi come volume quello afferente alla parte eccedente.
- f. Androni condominiali e gabbie scala di superficie complessiva non superiore a mq 20. Nel caso in cui la superficie sia maggiore a mq 20 dovrà computarsi come volume quello afferente alla superficie eccedente.
- g. le pensiline e le tettoie pertinenziali poste a protezione di passaggi;
- h. i volumi tecnici così come definiti al successivo art. 101;
- i. i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, in caso di intervento di miglioramento energetico e sismico di cui all'art. 1 LR n°4 del 22/04/2005;
- j. i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti in caso di miglioramento energetico e sismico di cui all'art. 1 LR n°4 del 22/04/2005.

#### **Art. 100 – Articolazione architettonica volumi**

1. Al fine di promuovere un'articolazione architettonica dei volumi, valorizzando la qualità del progetto, è possibile utilizzare altezze diverse sullo stesso piano, con un incremento delle stesse che non può superare 1/3 dell'altezza di piano e comunque non superiori a mt. 4.50, calcolate all'estradosso del solaio. Tale incremento è applicabile ad una superficie non superiore al 30% della superficie di progetto.
2. L'aumento di altezza di cui al precedente comma non produce aumento di cubatura.
3. L'articolazione dei volumi di cui ai commi precedenti è consentita a condizione che venga rispettata l'altezza massima degli edifici consentita dagli strumenti urbanistici vigenti e misurata come stabilito al precedente art. 96.

#### **Art. 101- Volumi o locali tecnici**

1. Locali strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio: locali per i serbatoi idrici, stenditoi condominiali, locali per impianti tecnologici, locali per deposito rifiuti di cui al precedente art. 33, extracorsa e macchine degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione.
2. I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria. I volumi tecnici coperti non debbono superare l'altezza interna di m 2,40 salvo gli ambienti per i macchinari degli ascensori che devono comunque avere l'altezza strettamente necessaria alla loro destinazione.
3. La superficie coperta che possono raggiungere i volumi tecnici non può superare del 15% la superficie media di tutti i piani e comunque non può essere superiore a mq 30,00.

#### **Art. 102 - Distanza dai Confini**

1. La distanza dai confini è rappresentata dalla lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione degli aggetti, - sino ad un massimo di m 1,50 - aperti su almeno due lati, quali balconi, mantovane, pensiline, scale esterne a sbalzo, canne fumarie, impianti tecnologici esterni, elementi decorativi e verande) e il confine. I volumi aggettanti rispetto al filo della parete esterna sono computati ai fini delle distanze.

Nel caso in cui le norme di attuazione del P.C. o P.U.C. stabiliscano, per i piani interrati o seminterrati, una distanza dai confini o dai fabbricati, questa va calcolata sino al muro perimetrale escludendo eventuali intercapedini; diversamente, possono essere posti con intercapedine a confine.

#### **Art. 103 – Distanza fuori terra tra edifici**

1. La distanza minima tra edifici fuori terra è quella tra il muro perimetrale esterno dell'edificio (con esclusione degli aggetti quali balconi, mantovane, pensiline, scale esterne a sbalzo sino ad un aggetto massimo di m1,50, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni, degli elementi decorativi e delle verande) e il muro perimetrale dell'edificio che lo fronteggia. I volumi aggettanti rispetto al filo della parete esterna sono computati ai fini delle distanze.

2. Le distanze tra edifici, in riferimento alle vedute, vanno invece misurate in modo ortogonale tra gli stessi.

#### **Art. 104 – Distanza minime dalle strade**

1. In tutto il territorio comunale, si applicano le distanze previste dal Codice della strada di cui al D.lgs 30.04.1992, n.285 e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione approvato con D.P.R. 16.12.1992, n.495 e ss.mm.ii..

2. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.C. o P.U.C. stabiliscono le distanze minima degli edifici dalle strade per le singole zone di piano.

#### **Art. 105 – Distanze minime dalla ferrovia.**

1. Ai sensi del D.P.R. 1.07.1980, n°753 è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di metri trenta dalla ferrovia.

2. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e il primo ferro del binario.

3. Eventuali deroghe alle distanze di cui sopra, all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'Ente preposto.

#### **Art. 106 – Deroghe alle distanze.**

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, etc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, dehors, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, etc.);
- ai parcheggi interrati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 24.03.1989, n.122 e s.m.i.;
- alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici così come definiti dall'art. 101 del presente Regolamento;
- ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. In tali casi, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio non si terrà conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra.
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti non superiore a 10 mq e con distacco dalle pareti non superiore a 1,5 m quali box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti e elementi similari,
- alle cabine di enti erogatori di servizi pubblici ancorché realizzate con strutture fisse.
- ai muri di cinta fino a ml 3 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;
- alle scale di sicurezza a condizione che siano aperte;
- ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi mobili quali ad esempio pergolati, tende etc.;
- agli impianti tecnologici, in zone non residenziali, quali silos, depuratori e elementi similari che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali;

2. Le deroghe relative a distanze dettate da normative relative ad altre Istituzioni debbono essere richieste agli Enti interessati.

#### **Art. 107 – Cessione di cubatura.**

1. Il Comune, con separato regolamento, disciplina il trasferimento dei diritti edificatori.

#### **Art. 108 - Diritti di terzi**

1. I titoli abilitativi agli interventi edilizi rilasciati dal Comune non incidono sui rapporti tra l'avente titolo e i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterati il loro diritti.

## **Capo VIII - Aree a parcheggio pertinenziale delle strutture di vendita nelle ZTO "A" e "B"**

### **Art. 109 "monetizzazione" delle aree destinate a parcheggio pertinenziale delle strutture medie di vendita e degli esercizi di vicinato.**

1. In sede di rilascio del provvedimento abilitativo per qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione, modifica e/o ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso a tipo commerciale, da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" del Comune, deve essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, anche attraverso la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti dalle norme vigenti. Per i parcheggi di cui al presente articolo, si applica la disciplina di cui all'art. 16 D.P.R.S. 11 luglio 2000 nonché la delibera n. 40 del 15/03/2012 "Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio".

## **Capo IX - Interventi di ristrutturazione edilizia**

### **Art. 110 – Definizione "interventi di ristrutturazione edilizia"**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti a valorizzare gli organismi edilizi e promuovere la rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente sono quelli disciplinati dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che s'intende integralmente riportato.

2. Gli interventi di cui sopra si distinguono in:

- a. "ristrutturazione edilizia pesante", che comportano modifiche alla volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
- b. "ristrutturazione edilizia leggera", che non comportano modifiche del volume e della sagoma, sono disciplinate dal P.C. o PUC, nonché dallo studio di dettaglio del Centro Storico.

3. gli interventi di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, di cui alla lettera d), comma 1 dell'art. 10 del DPR 380/2001 (testo coordinato con LR 16/2016 e ss.mm.ii.), che non prevedono modifiche del volume, della sagoma e dei prospetti, ai fini del presente regolamento edilizio rientrano tra gli interventi di cui al comma 2 lettera b) del presente articolo.

## **ITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 111 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art.27 DPR n. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito ed alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.

2. L'Amministrazione Comunale, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali del Comando di Polizia Municipale e può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

3. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e, più in generale, i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

4. L'Amministrazione Comunale può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

5. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili secondo le modalità di cui agli artt. 30, 31, 33, 34bis e 35 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. recepiti con l'art. 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 nonché agli art. 32 e 34 dello stesso DPR n.380/2001 recepiti con modifiche, rispettivamente con l'art.12 e l'art.13 della stessa legge regionale.

6. Qualora le violazioni riguardino anche le disposizioni del presente Regolamento, sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art.7 bis del D.lgs 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i., per la violazione dei

regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia e urbanistica.

#### **Art. 112 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. In relazione a quanto disposto dal Titolo II "Disciplina della esecuzione dei lavori" del presente Regolamento, il committente delle opere si impegna a:

- garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva e all'idoneità tecnico-professionale, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
- prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
- adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

2. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere è obbligato ad attenersi a quanto previsto dalle norme di settore in merito all'esecuzione di opere edili.

3. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.

#### **Art. 113 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Con apposito regolamento comunale sono disciplinate le procedure di acquisizione, demolizione e/o destinazione degli immobili abusivi. Con lo stesso regolamento è altresì disciplinata la quantificazione e la destinazione dei proventi delle sanzioni, determinate in applicazione del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e in conformità a specifiche disposizioni di settore.

2. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia ed in particolare del D. Lgs 159/2011, nonché secondo quanto stabilito dai Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali riguardanti la sicurezza, la qualità e la tutela del lavoro.

3. Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.

4. Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).

5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale, ove previsto dalla normativa o da apposito protocollo di legalità.

6. L'inosservanza di quanto stabilito al precedente comma 3 è sanzionata con una penale pari a 5.000 euro per ogni violazione fino ad un massimo di 10.000 euro.

### **TITOLO V - NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 114 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso. Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/dichiarazione/segnalazione/comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene al Comune.

2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti, fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.

3. L'aggiornamento del regolamento edilizio e la sua revisione finalizzata ad adeguarne i contenuti a nuove disposizioni di legge intervenute, le quali prevalgono sulle norme regolamentari di rango inferiore, è atto dovuto. Tali modifiche sono apportate in via cautelativa dal Comune e sottoposte al controllo di legittimità e alle osservazioni pubbliche e di settore. È fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai Comuni.
4. L'istruttoria dei Titoli Abilitativi avviene in base alla data di protocollazione della richiesta degli stessi.

# SOLUZIONI TECNOLOGICHE INCENTIVANTI

## FATTORE DI AREA BIOTOPO

1

### DESCRIZIONE E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il BAF (Biotope Area Factor – Fattore di area del biotopo) è un indice mediante il quale è possibile considerare un lotto come un biotopo e quindi valutarne la funzionalità ecosistemica.

Il biotopo è un ambiente fisico circoscritto in cui vivono e interagiscono tra di loro organismi vegetali e animali.

Mediante il BAF è quindi possibile stabilire la qualità dell'ambiente urbano e gestirne ecologicamente i suoli.

Il BAF è il risultato del rapporto tra due aree: Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento

La Superficie ecologicamente efficace è la somma dei diversi tipi di superficie che compongono il lotto, ciascuna delle quali viene moltiplicata per un coefficiente di ponderazione che ne rappresenta la valenza ecologica. Mediante tale coefficiente, che varia da 0 a 1, si classificano le superfici in base alle funzioni ecologiche e quindi ai Servizi Ecosistemici che sono in grado di fornire:

- capacità di captazione delle acque di pioggia e rallentamento del loro deflusso
- efficienza di evapotraspirazione;
- capacità di fissazione e organizzazione degli inquinanti atmosferici
- capacità di fissazione e diluizione di inquinanti nelle acque
- disponibilità di habitat per piante ed animali utili.

Applicando l'indice BAF si contribuisce alla mitigazione del cambiamento climatico che, a livello urbanistico si concretizza in particolare mediante allagamenti, ondate di calore, pullulazione di organismi nocivi, ecc. e attuare soluzioni naturali per altre problematiche evitando i costi e le incidenze negative (emissioni climalteranti, utilizzo di prodotti chimici dannosi, ecc.) che comportano le soluzioni convenzionali.

La seguente classificazione e quindi i fattori di ponderazione non comprendono tutti i tipi di superficie possibili e quindi, previa relazione tecnica, si può attestare la presenza di elementi tali da giustificare l'assegnazione di un fattore di ponderazione ad hoc, che comunque deve essere compreso tra 0 e 1 e intermedio tra quelli dei tipi di superficie più simili a quella di cui trattasi. Ad esempio, illustrando le caratteristiche ecologiche dei tetti verdi intensivi praticabili, è possibile assegnare un valore del fattore di ponderazione pari a 0,45 se sono presenti piccoli arbusti o a 0,5 se vi sono anche arbusti di medie dimensioni e piccoli alberi.

Per le pareti verdi si considera una superficie la cui lunghezza è pari a quella della parete stessa e di larghezza variabile da 0,20 m a 0,50 m in relazione allo spessore del rampicante.

n	Tipi di superfici (S)	Caratteristiche ecologiche dei tipi di superficie	Esempi di materiali e strutture	Fattori di ponderazione (P)
1	Superfici impermeabilizzate	Non permettono infiltrazione di acqua e passaggio di aria; vegetazione assente.	Cemento, asfalto, piastrelle giuntate con materiali impermeabili, ecc.	0,00
2	Superfici parzialmente impermeabilizzate	Parziale infiltrazione di acqua e passaggio di area; vegetazione assente.	Pavimentazioni in pietra a mosaico, piastrelle ad incastro (con giunti in sabbia e su pietrisco), ecc.	0,10

3	Superfici semipermeabili	Permettono il passaggio di aria e acqua, bassa capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea con bassa capacità di evapotraspirazione	Pavimentazioni ad incastro e grigliati su sottofondo drenante che permettono la crescita del prato	0,20
4	Superfici con vegetazione rampicante	Vegetazione rampicante con media capacità di evapotraspirazione.	Pareti verdi	0,30
5	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea su substrato artificiale (strato di terreno < 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, media capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea e in parte arbustiva con media capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori).	Aree verdi su box e garage interrati, tetti verdi estensivi non praticabili.	0,40
6	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato artificiale (strato di terreno > 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, alta capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Discreta capacità di trattenuta degli inquinanti. Bassa capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini con terreno poggiate su solai o comunque su substrati artificiali	0,60
7	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Buona capacità di trattenuta degli inquinanti. Media capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale in situ	0,80
8	Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione prevalentemente arborea con alta capacità di evapotraspirazione.  Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Ottima capacità di trattenuta degli inquinanti. Ottima capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale in situ	1,00

La Superficie di riferimento corrisponde alla:

- superficie fondiaria (Sf) nei casi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- superficie territoriale (St) nei casi di ristrutturazione urbanistica.

## REQUISITO

Nella redazione dei progetti bisogna raggiungere il BAF obiettivo, cioè il valore numerico minimo che un lotto edificato o da edificare deve raggiungere applicando il rapporto Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento. Tale obiettivo può essere raggiunto prevedendo opportune variazioni delle quantità da assegnare a ciascun tipo di superficie.

Il BAF obiettivo si stabilisce mediante tre parametri: tipo di intervento, Rc – Rapporto di copertura, destinazione d'uso, così come indicato nella seguente Tabella.

	Rc ≤ 0,37		0,37 < Rc < 0,5		Rc ≥ 0,5	
	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione
Residenziale	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Attività terziarie e commerciali	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30
Attività direzionali e alta tecnologia	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,30
Attività produttive	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20
Attività ricettive	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Servizi	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. Nel tipo di intervento Nuova costruzione sono comprese anche le ristrutturazioni che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per la destinazione d'uso dell'intervento, nel caso di ambiti con funzioni miste (es. residenziale/commerciale), si considera l'intero lotto come occupato dalla funzione prevalente.

Il BAF di progetto si calcola, sulla base delle superfici previste nel progetto del lotto considerato, mediante la seguente formula:  $\sum Si \cdot Pi / Sf$ , cioè moltiplicando i metri quadri di ogni tipo di superficie per il corrispondente fattore di ponderazione, sommando tutti i prodotti così ottenuti e dividendo il risultato per la superficie di riferimento.

Il BAF di progetto dovrà essere uguale o superiore al BAF obiettivo.

## CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

## INCENTIVI ACQUISITI

INCENTIVI	NOTE
Riduzione del costo di costruzione del 15%	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di favorire l'utilizzo di materiali e finiture naturali, prodotti con materie prime rinnovabili o riciclabili.

**REQUISITO**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedono un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. I materiali ecosostenibili devono comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea, presentare la marcatura CE, e/o ETA (European Technical Approval) rilasciata da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval).
4. Le certificazioni relative ai materiali utilizzati nella costruzione devono far parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento di consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale in vigore.
5. I materiali ecosostenibili devono sottostare alle seguenti caratteristiche:

Ecologicità

- devo essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto impatto ambientale e consumo energetico e non comportare condizioni di lavoro dannose per la salute;

Riciclabilità

- i materiali di base devono essere riciclabili al fine di favorire la limitazione delle quantità di rifiuti, specie se indifferenziati.
- I prodotti finiti devono poter essere anche parzialmente riutilizzati in caso di demolizione e ristrutturazione.

Igienicità e sicurezza a tutela della salute

- Non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microorganismi;
- Non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione;
- Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto;

Sicurezza in caso di incendio

- Non devono produrre gas velenosi;
- Se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo normativa;

Traspirabilità e permeabilità al vapore

- Devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- Vanno impiegati materiali altamente traspiranti, quando non specificatamente destinati all'impermeabilizzazione;

Durabilità

- Devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali in relazione alla vita utile dell'edificio;
- Devono essere facilmente riparabili e adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;

La documentazione dovrà contenere informazioni sulla percentuale in peso dei componenti edilizi o materiali (p.es. finestre, pitture, materiali isolanti) da utilizzare nell'opera che sono costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili considerando gli elementi non strutturali. L'analisi va condotta sull'intero edificio nel caso di nuova costruzione e sugli elementi interessati dall'intervento nel caso di progetto di ristrutturazione.

### CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali, della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e della Relazione autocertificata sui materiali utilizzati comprensiva delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	Produzione di opportuna documentazione tecnica e fotografica comprovante la effettiva realizzazione delle opere.  Il Responsabile del Procedimento può richiedere in alternativa una ispezione in cantiere, da concordarsi tramite comunicazione del direttore dei lavori, al fine di verificare la realizzazione delle opere di cui alla presente scheda.	Diniego a procedere all'esecuzione delle opere.
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da relazione autocertificata sull'impiego effettivo dei materiali previsti in progetto.	Mancata erogazione o recupero dell'incentivo nelle forme previste dalla legge.

### INCENTIVI ACQUISITI

INCENTIVI	NOTE
1) Riduzione del costo di costruzione del 5 % per impiego di materiali ecosostenibili per almeno il 25% del totale dei materiali impiegati. 1) Riduzione del costo di costruzione del 10 % per impiego di più del 50% di materiali eco sostenibili	

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO A BASSE TEMPERATURE  
DI GESTIONE****3****DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda suggerisce l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura. L'utilizzo di sistemi radianti alimentati da caldaie a condensazione massimizza il rendimento dei generatori di calore e rende più uniforme la distribuzione del calore all'interno degli ambienti. La scelta di un terminale di tipo radiante a bassa temperatura, pur non incidendo in modo significativo sul rendimento di emissione rispetto agli altri terminali, comporta vantaggi di tipo gestionale:

- funzionano con temperatura del fluido più bassa e quindi determinano minori dispersioni nel sottosistema di distribuzione;
- consentono di controllare le condizioni ambientali non solo in inverno, ma anche in estate.

**REQUISITO**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura costituiti da pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare.
2. I sistemi radianti possono essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero dell'incentivo nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di garantire una efficiente areazione degli ambienti, soprattutto nei nuovi edifici.

Esistono due differenti tecnologie di VMC: a semplice flusso (portata fissa o variabile di tipo igroregolabile) e a doppio flusso con recupero di calore.

Entrambe le configurazioni possono essere realizzate come impianti singoli o centralizzati, ossia dove i ventilatori sono a servizio di tutti gli alloggi di un condominio. La filosofia di funzionamento è la medesima: l'aria nuova è introdotta nei locali a bassa produzione di inquinanti, cioè i soggiorni e camere da letto, mentre è estratta da bagni e cucine, ove solitamente vi è una maggiore produzione di vapore acqueo e CO<sup>2</sup> oltre ad altri inquinanti dovuti all'attività dell'uomo.

Nel caso del sistema a semplice flusso esiste un'unica rete aerea di estrazione, che realizzando una depressione negli ambienti, rende possibile l'ingresso di un flusso d'aria con portata controllata mediante appositi dispositivi di ingresso d'aria installati a infisso, cassonetto o muro.

I sistemi di VMC a doppio flusso con recupero di calore si differenziano da quelli a flusso semplice per il fatto che il ventilatore è collegato sia a una rete di immissione che una di estrazione dell'aria dei locali. Il ricambio di aria dovrà essere adeguato alla destinazione d'uso, con un motore di ventilazione di classe di efficienza IE2, con recuperatore di calore e rispettare i limiti imposti per legge sulla rumorosità degli impianti.

**REQUISITO**

Dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- motori di classe di efficienza IE2, a velocità variabile se l'impianto è a portata variabile;
- sistema di regolazione della portata in base al tasso di occupazione dei locali per le destinazioni d'uso non residenziali;
- recuperatori di calore con efficienza media stagionale superiore al 50%;
- rispetto dei requisiti acustici previsti dalla legislazione in vigore.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di prevedere l'installazione di impianti di climatizzazione estiva progettati e dimensionati adeguatamente e soprattutto tecnologicamente integrati.

Si applica a tutte le classi di edifici.

**REQUISITO**

1. I nuovi edifici e quelli soggetti a ristrutturazione devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. E' incentivata la nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti purché:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da tecnico abilitato;
  - nei nuovi edifici si utilizzino soluzioni di impianto centralizzate a livello almeno di unità abitativa;
  - i componenti esterni degli impianti non rechino disturbo dal punto di vista acustico e termico e non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - gli impianti siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi e altri rischi sanitari.
3. Gli impianti di condizionamento dovranno essere integrati agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Nel caso di realizzazione di sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da adottare almeno una delle seguenti soluzioni:
  - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acquadi falda;
  - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati a energia solare;
5. I nuovi impianti di raffrescamento dell'aria a compressione per uso residenziale (split) dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3 e comunque non inferiore ai limiti di legge sulle pompe di calore vigenti.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda prevede la realizzazione di una rete duale (che separi l'acqua potabile da quella per l'utilizzo delle acque piovane) e l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterna di accumulo.

L'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, andrebbe sfruttato per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e lo scarico dei wc. Le coperture dei tetti dovrebbero essere munite di canali di gronda impermeabili per convogliare le acque meteoriche nel sistema di raccolta.

**REQUISITO**

1. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, è possibile utilizzare le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli spazi coperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
2. La cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo dovrà avere un volume totale pari almeno al valore minimo fra i seguenti:
  - o 0,02 mc ogni mq di area verde pertinenziale.
  - o 0,07 mc ogni mq di proiezione sul piano orizzontale delle superficie di copertura
3. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua di entrata, di un sistema di smaltimento dell'acqua in eccesso e di un sistema adeguato di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>BONUS</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda definisce i criteri progettuali per il controllo dell'uso dell'energia negli edifici industriali di classe E8. Si incentiva l'utilizzo di sistemi che consentono di recuperare l'energia di processo e di impianti solari termici per il teleriscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

**REQUISITO**

1. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8) si devono prevedere sistemi che consentono di recuperare almeno l'80% dell'energia di processo dispersa.
2. Sono altresì da prevedere impianti solari termici per il soddisfacimento parziale (almeno il 40%) o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
3. E' inoltre da prevedere l'utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati.	Mancata erogazione o recupero del Bonus nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**INCREMENTO DEL CONTRIBUTO ENERGETICO PER ACQUA CALDA SANITARIA****8****DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda incentiva l'installazione di sistemi di produzione di acqua calda sanitaria (ACS) da fonti rinnovabili in integrazione e semi integrazione con l'edificio, per coprire almeno il 75% del fabbisogno energetico di acqua calda sanitaria.

**REQUISITO**

1. Per il soddisfacimento della soluzione tecnologica è richiesta l'installazione di impianti solari termici nelle modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore, fino al raggiungimento di almeno il 75% del fabbisogno energetico previsto per acqua calda sanitaria.
2. Gli impianti previsti devono rispettare i vincoli di natura morfologica, urbanistica e di tutela del paesaggio.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici, che dimostrino le scelte progettuali effettuate, sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. Le indicazioni della presente scheda si intendono rispettate nei casi in cui la quota parte di energia termica prodotta dal sistema sia generata, in alternativa o in parallelo:
  - o con impianto solare termico;
  - o con risorse geotermiche;
  - o con pompe di calore a bassa entalpia;
5. Gli impianti previsti dovranno rispettare le disposizioni nazionali e regionali in vigore.
6. L'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta, che deve coprire almeno il 75% del fabbisogno, deve essere dimostrata attraverso una relazione di bilancio energetico.
7. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato anche qualora l'acqua calda sanitaria derivi da rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di impianto di cogenerazione, rigenerazione, oppure da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i.  In caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni importanti di primo livello, dovrà essere presentato un progetto dell'impianto allegato alla relazione tecnica di cui all'art. 28 Legge 9 gennaio 1991 n°10 e s.m.i.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavorirelativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Il fine è quello di incrementare la centralizzazione della gestione dell'energia per riscaldamento e refrigerazione nelle diverse forme, cercando di privilegiare impianti con più alta efficienza globale. L'obiettivo è di pervenire a forme di "teleriscaldamento di isolato", "di quartiere" o di "di zona".

Altro obiettivo è l'ottenimento dell'autonomia energetica per gli impianti industriali al fine di non gravare sulla capacità dell'eventuale impianto di teleriscaldamento centralizzato o "di quartiere".

Il requisito viene applicato a tutte le classi di edifici.

**REQUISITO**

1. Per gli edifici nelle classi da E1 a E7 si incentiva la predisposizione delle opere e degli impianti necessari alla realizzazione di reti di teleriscaldamento.
2. Per gli edifici E8 si incentiva la realizzazione di un collegamento a una rete di cogenerazione esistente o la realizzazione di un impianto autonomo di cogenerazione.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i.  In caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni importanti di primo livello, dovrà essere presentato un progetto dell'impianto allegato alla relazione tecnica.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Nel caso di impianto di cogenerazione acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
1) Riduzione del costo di costruzione del 10 % per il requisito di cui al punto 1  2) Riduzione del costo di costruzione del 6 % per il requisito di cui al punto 2	

**DESCRIZIONE**

La soluzione tecnologica è finalizzata all'incentivazione della realizzazione capillare di servizi integrativi per l'abitare, riqualificando il patrimonio edilizio e promuovendo buone pratiche per uno stile di vita sostenibile. Ponendo attenzione alle fasce protette dei cittadini, nell'ottica di un incremento dell'efficiamento energetico globale dell'organismo edilizio, si promuove la realizzazione di forme di "housing sociale" atti a consentire risparmi energetici.

**REQUISITO**

1. In tutti gli edifici delle classi E1 è possibile la realizzazione di iniziative di "housing sociale" che comportino risparmi energetici globali, mediante l'utilizzo di locali adibiti a funzioni accessorie comuni o mediante modifica di porzioni di proprietà privata, anche con riduzione della capacità insediativa, a vantaggio della dotazione di servizi integrativi per l'abitare.
2. Sono incentivati i seguenti servizi:
  - Locale infermeria/nursery condominiale (servizio di recapito campioni esami clinici, prestazioni infermieristiche di tipo ambulatoriale, custodia temporanea di infanti).
  - Locale lavanderia comune dotato di apparecchi per il lavaggio meccanizzato della biancheria in alternativa alle installazioni private.
  - Locale recapito commissioni domestiche (trasmissione e recapito postale porta a porta, commissioni quotidiane, spesa alimentare).
3. Ove possibile i locali interessati dagli interventi dovranno essere alimentati con fonti di energia rinnovabile.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata sui materiali e impianti previsti e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del Direttore lavori e della proprietà relativa ai lavori effettuati. Acquisizione del contratto di assistenza per la funzione prevista dai Servizi attivati.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

INCENTIVI	NOTE
Riduzione del costo di costruzione del 5 %	

# DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE

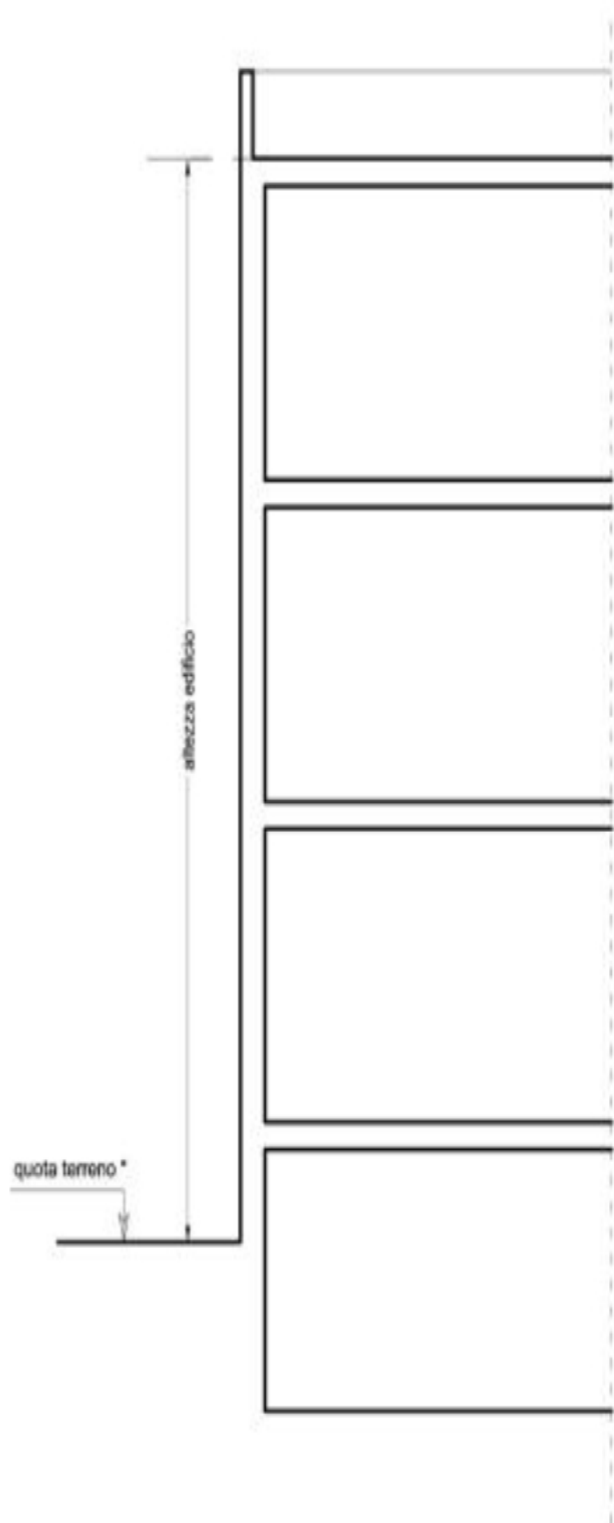


Figura n. 1

rif. art. 96, comma 1, punto a)

**Edifici con copertura piana:** l'altezza va misurata tra la quota del piano di campagna preesistente e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano

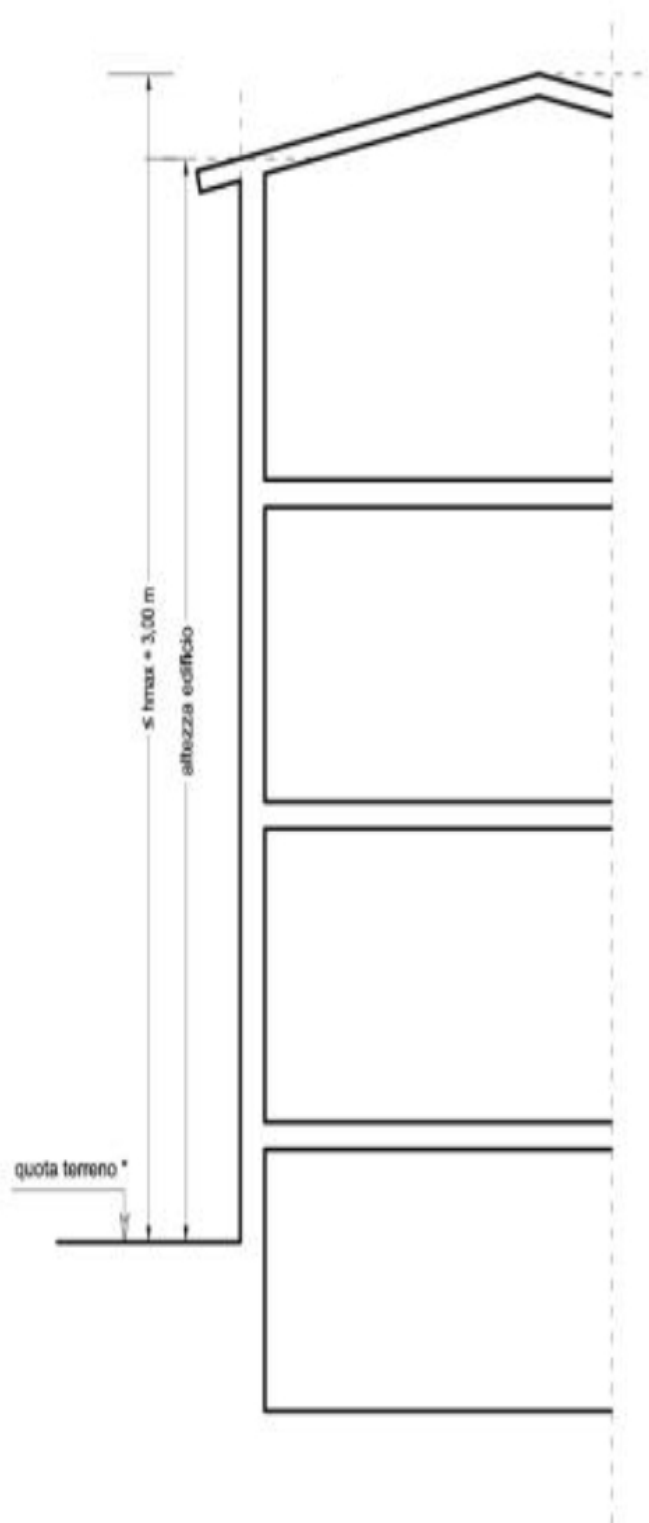


Figura n. 2

rif. art. 96, comma 1, punto b)

**Edifici con copertura a falde con pendenza  $\leq$  al %:** il colmo, in ogni caso, non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio

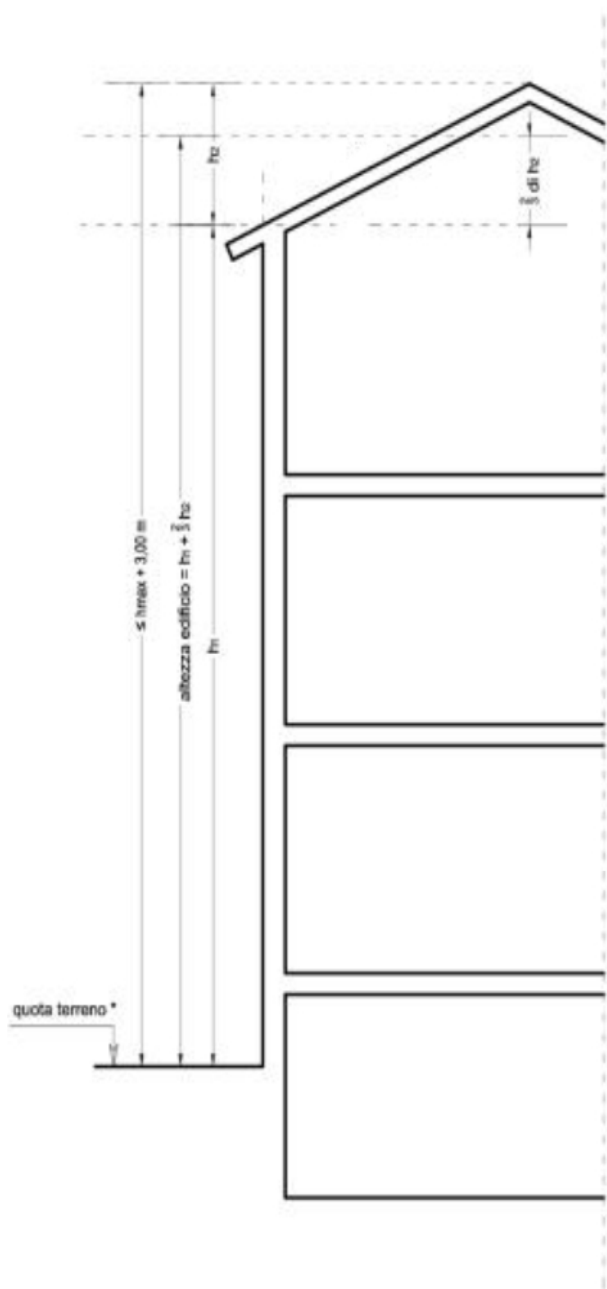


Figura n. 3  
rif. art. 96, comma 1, punto c)

**Edifici con copertura a falde con pendenza superiore al 45%:** l'altezza va misurata sommando alla misura ottenuta, come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura. Il colmo in ogni caso non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio

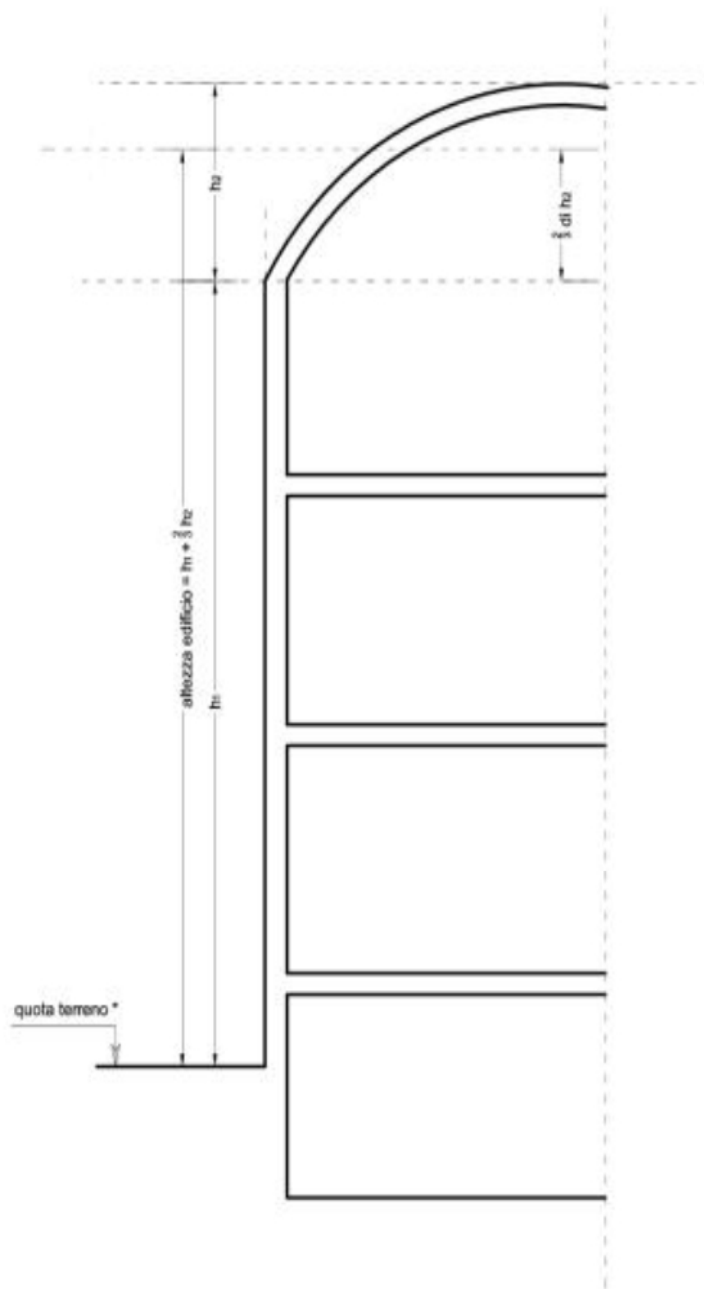


Figura n. 4  
rif. art. 96, comma 1, punto d)

**Edifici con copertura a volta:** l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore o della quota del piano di campagna preesistente e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso;

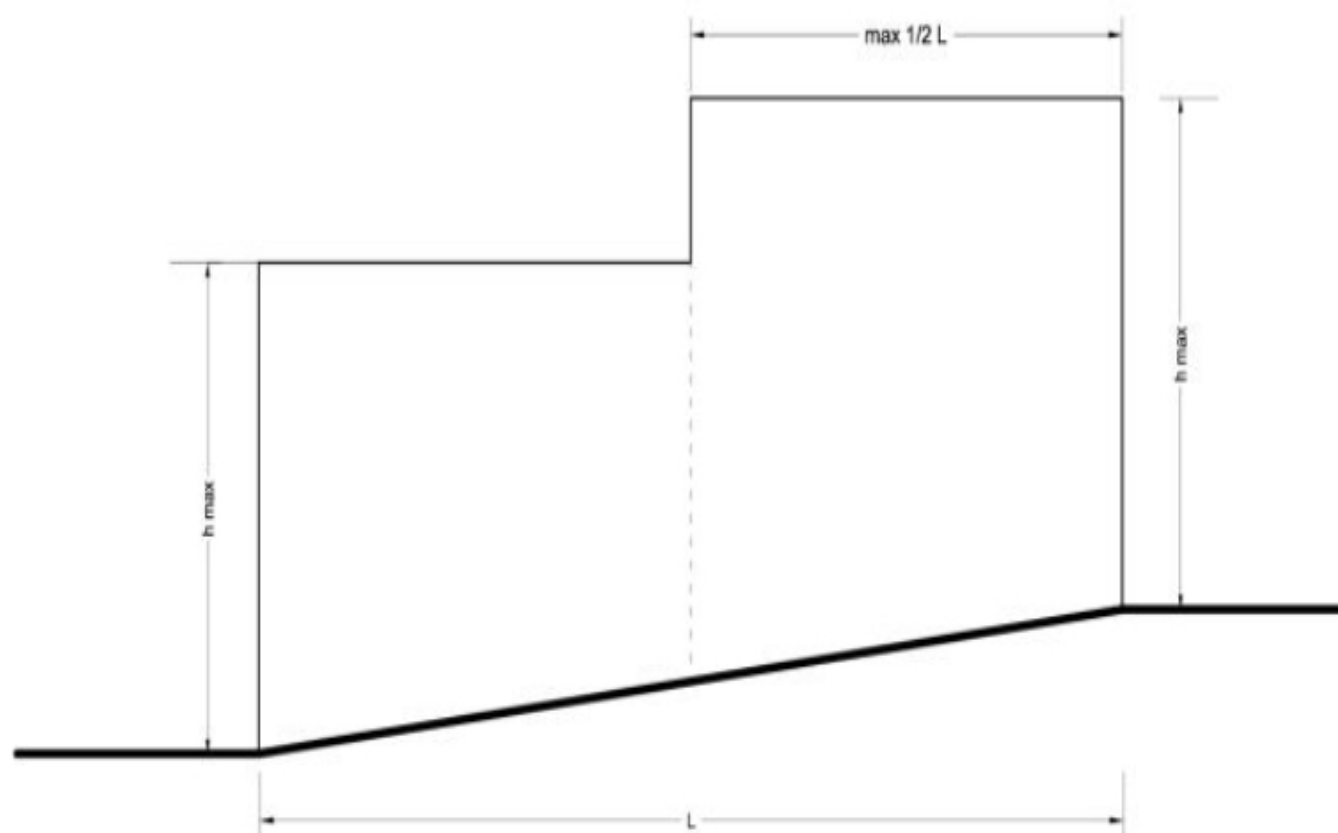


Figura n. 5  
rif. art. 96, comma 1 , punto f)

**Edifici con fronti su piani sfalsati:** nel caso di edifici con fronti su piani di campagna a quote diverse, ai fini del calcolo dell'altezza consentita, la stessa deve essere rispettata sia sul fronte a valle che sul fronte a monte. Sui lati in pendenza, è possibile mantenere l'altezza massima consentita, rispetto alla strada di monte, per una profondità planimetrica non superiore al 50% della lunghezza del fabbricato lungo la direttrice monte/valle.

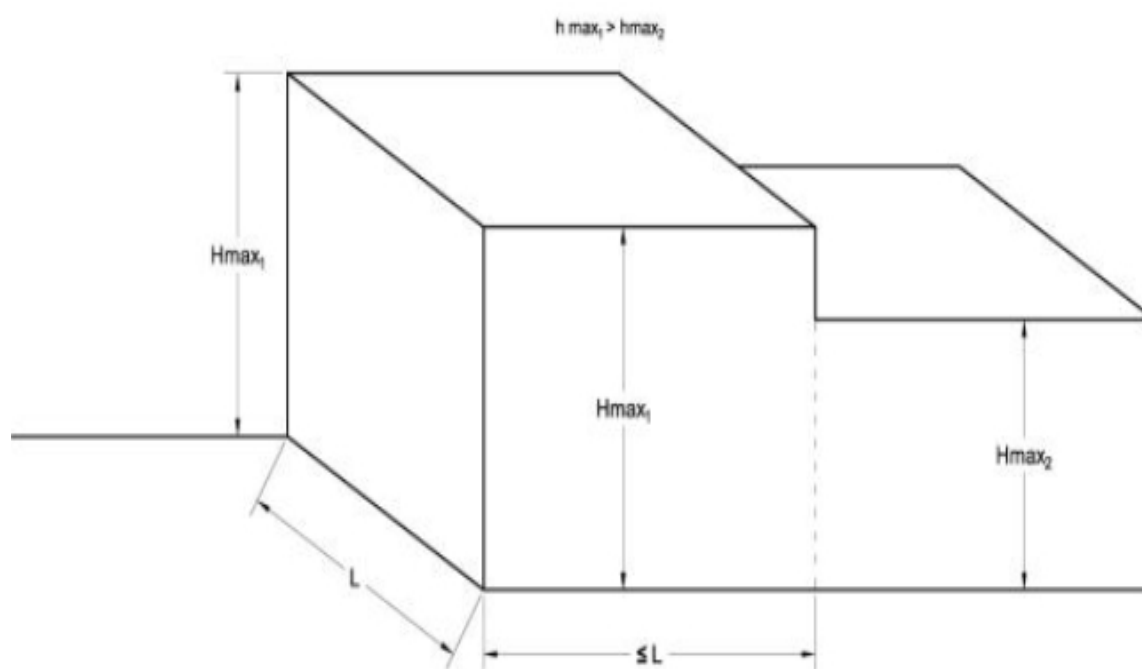


Figura n. 6  
rif. art. 96, comma 1 , punto g)

**Per gli edifici d'angolo,** laddove gli strumenti urbanistici prescrivano un'altezza massima in relazione alla larghezza stradale, tra due strade di larghezza diversa, l'altezza competente la strada più larga può essere riportata anche lungo la strada più stretta, per una profondità massima pari alla larghezza dell'edificio sulla strada più larga

ALLEGATO "A"


QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1- Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2- Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 -Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 -Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5- Carico urbanistico	CU	Effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1. (art.24 legge regionale 10 agosto 2016,n.16 e ss.mm..i)
6- Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7- Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8- Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9- Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10- Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11- Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 -Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 -Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20- Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21- Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22- Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sotto tetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25- Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26- Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27- Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30- Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31- Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 -Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36- Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37- Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38- Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40- Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41- Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42- Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**ALLEGATO “B”**

<p>Logo Comune</p> <div style="text-align: center;"> Regione Siciliana</div> <p>Al Comune di _____</p> <p>Via _____</p> <p>PEC: _____ —</p>	<p>Protocollo n. _____</p> <p>del _____</p>
--	---

# FdF

## FASCICOLO DEL FABBRICATO

(art. 32 della L.R. 23 del 06/08/2021 - immobili esistenti alla data del \_\_\_\_\_)

**a) OGGETTO** (indicare il tipo di fabbricato e la località)

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---



---

---

---

**b) DATI DEL REDATTORE**

Cognome e Nome	_____	_____	_____	_____
codice fiscale	_____			
nato a	_____	pro v.	_____	stato _____
nato il	_____			
residente in	_____	pro v.	_____	stato _____
indirizzo	_____ n.			C.A.P. _____
con studio in	_____	pro v.	_____	stato _____
indirizzo	_____ n.			C.A.P. _____
Iscritto all'ordine/coll egio	_____	di _____	al n.	_____
Telefono	_____	fax. _____	cell.	_____
posta elettronica certificata	_____ (Obbl igatoria)			_____

*Il modello deve essere firmato  
cartaceo o digitalmente*

EMAIL	_____
-------	-------

**c) DATI DEL PROPRIETARIO**

Cognome e Nome	_____
codice fiscale	_____
nato a	_____ <i>pro</i> _____ <i>stato</i> _____ _____ <i>v.</i> _____
nato il	_____
residente in	_____ <i>pro</i> _____ <i>stato</i> _____ _____ <i>v.</i> _____
indirizzo	_____ <i>n.</i> _____ _____ C.A.P. _____
PEC	_____
EMAIL	_____
Telefono fisso / cellulare	_____

**d) DATI DELL'AMMINISTRATORE PROTEMPORE**

Cognome e Nome	_____
codice fiscale	_____
nato a	_____ <i>pro</i> _____ <i>stato</i> _____ _____ <i>v.</i> _____
nato il	_____



residente in	_____	pro	_____
	_____	v.	_____
		_____	_____
		_____	_____
indirizzo	_____	n.	_____
		_____	_____
		_____	_____
PEC	_____		
	_____		
EMAIL	_____		
	_____		
Telefono	_____		
fisso /	_____		
cellulare	_____		

**e) DATI DELLA DITTA O SOCIETA' (eventuale)**

in qualità di	_____			
	_____			
della ditta /	_____			
società	_____			
codice	_____			
fiscale /	_____			
p. IVA	_____			
Iscritta alla	_____	pro	_____	
C.C.I.A.A. di	_____	v.	_____	n. _____
	_____	_____	_____	_____
con sede in	_____	pro	_____	indirizz
	_____	v.	_____	o _____
	_____	_____	_____	_____
	_____			C.A.P. _____
PEC	_____			
(obbligatoria)	_____			
mail posta	_____			
elettronica	_____			
Telefono	_____			
fisso /	_____			
cellulare	_____			

**f) Aggiornamento n. \_\_\_\_\_ (Indicare il numero di aggiornamento)**

f.1  Aggiornato in data \_\_\_\_\_

f.2  Sono stati aggiornati i riquadri (vedi riquadro t)

f.3  L'ultima verifica è stata effettuata il \_\_\_\_\_

## DICHIARAZIONE PRELIMINARE

Lo scrivente tecnico abilitato, \_\_\_\_\_, dichiara che i dati che seguono sono desunti dagli elaborati consegnati dal/dai proprietario/i/amministratore e/o reperiti nel corso dello svolgimento dell'incarico.

Dichiara altresì che gli accertamenti sono stati svolti sulla base dell'esame documentale e della visione diretta dei luoghi, laddove possibile.

La presente non costituisce verifica sulla idoneità del manufatto e sulla sua sicurezza.

In fede

Data, \_\_\_\_\_

Il tecnico

\_\_\_\_\_

PER PRESA VISIONE DELLA DICHIARAZIONE PRELIMINARE:

L'amministratore/La proprietà

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto, in qualità di tecnico asseverante, consapevole delle penalità previste in caso di dichiarazioni mendaci o che affermano fatti non conformi al vero, sotto la propria responsabilità



## DICHIARA

### g) Caratteristiche del complesso immobiliare

**g.1**  il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare  SI  NO

Se SI indicare il numero di fabbricati \_\_\_\_\_

Destinazione prevalente \_\_\_\_\_

Altre destinazioni \_\_\_\_\_

**g.2**  anno di costruzione  (effettivo) \_\_\_\_\_  (presunto)

**g.3**  tipologia del fabbricato:

isolato  a corte  a torre  a schiera  a blocco  in linea  \_\_\_\_\_

**g.4**  è soggetto a vincoli

NO

SI

Paesaggistico

Storico

Sismico

Ferroviario

idrogeologico Forestale RdL 3267/1923

PAI

Fascia Rispetto Stradale

150 m. dalla battigia (art. 15 lett. a) L.R. 78/76)

altro \_\_\_\_\_

altro \_\_\_\_\_

**g.5**  rispetto all'impianto originario del fabbricato:

Sono presenti superfetazioni  SI  NO  Non determinabili  Non riconoscibili

descrizione

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sono state fatte nel tempo sopraelevazioni  SI  NO  Non determinabili   
Non riconoscibili

descrizione

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sono state apportate delle altre modifiche di rilevanza statica  SI  NO  Non  
determinabili

Non riconoscibili

#### g.6 Manufatti contermini

Posizione del fabbricato rispetto a quelli circostanti  isolato  contiguo

Il fabbricato è staticamente autonomo da altri fabbricati?  SI  NO  Non  
determinabile

Non riconoscibile

### h) Caratteristiche del fabbricato e dati generali

#### h.1 Fabbricato

Numero di scale \_\_\_\_\_ cortile interno  Uno  Più di Uno  Nessuno

Numero piani fuori terra \_\_\_\_\_ numero piani entro terra \_\_\_\_\_ numero piani  
seminterrati \_\_\_\_\_

Superficie coperta mq. \_\_\_\_\_

Altezza massima

Volume fisico del fabbricato fuori terra

Volume fisico del fabbricato entro terra



Pertinenza: Superficie coperta \_\_\_\_\_

Note

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**i) Dati Catastali**

**i.1 Fabbricato**

censito al catasto:

fabbricato foglio n. \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (da n. \_\_\_\_\_ a n. \_\_\_\_\_)

fabbricato foglio n. \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_

Terreno di pertinenza:

foglio n. \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_

**i.2 Coordinate geografiche / link Google Maps**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**j) Dati identificativi unità immobiliari del fabbricato**

Scala	Piano	interno	Foglio/part./sub.	Destinazione	Variazioni riscontrate Conformità SI/NO	Proprietà (indicare il nome e cognome)




**k) Dati Edilizi-Urbanistici e Tecnici Generali**

**k.1**  **Abitabilità/Agibilità**

Rilasciata/Presentata in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  Non Rilasciata  Non Disponibile

**K.1.1**  **Titolo unico (SUE/SUAP)** n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ (relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
\_\_\_\_\_)

**K.1.2**  **Permesso di costruire /licenza edil. / conc. Edilizia** n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ (relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
\_\_\_\_\_)

**K.1.3**  **Autorizzazione edilizia** n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
\_\_\_\_\_)

**K.1.4**  **Comunicazione opere interne (ex art. 9 L.R. 37/85)/CIL/CILA**  
n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
\_\_\_\_\_)

**K.1.5**  **Com. ex art. 20 L.R. n. 4/2003** n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
\_\_\_\_\_)

**K.1.6**  **Conc. edilizia in Sanatoria** n. \_\_\_\_\_ del



\_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.7  **DIA/SCIA alternativa al PdC** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.8  **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.9  **altro** \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

K.1.10  \_\_\_\_\_ **primo** **accatastamento** del \_\_\_\_\_

L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

**l) Antincendio**

**che il fabbricato o l'u.i. individuata dal/dai sub. \_\_\_\_\_**

I.1  **non è soggetto** alle norme di prevenzione incendi

I.2  **è soggetta** alle norme tecniche di prevenzione incendi e che:

è in possesso del CPI prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

non è in possesso del CPI

**m) Impiantistica**



**il fabbricato è dotato di impianto di ascensore/montacarichi**

m.1  NO

m.2  SI

è in possesso della matricola  SI, n. \_\_\_\_\_  NO

**Altri impianti**

fognario con allaccio a pubblica fognatura nel terreno  fognario con smaltimento

idrico - sanitario, adduzione acqua

idrico antincendio

acqua calda centralizzata

elettrico

protezione scariche atmosferiche

messa a terra

telefonico

citofonico

videocitofonico

telecomunicazione

trasmissione dati

sistema di allarme, TVCC,

ecc.

antenna TV centralizzata

riscaldamento centralizzato

riscaldamento autonomo

condizionamento

centralizzato

condizionamento autonomo

gas con allaccio a pubblico servizio

gas con deposito autonomo

ascensori

montacarichi

scale mobili o montascale

produzione da fonti energetiche alternative

altro \_\_\_\_\_

**Note**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale  SI  NO

In caso negativo come avviene lo smaltimento:

fossa biologica

subirrigazione

smaltimento a perdere

altro

Esiste un impianto di depurazione?

SI

NO



Se esiste, è regolarmente dichiarato e autorizzato?

SI



NO

**n) Elaborati disponibili**

n.1  progetto **architettonico originario/variante:**  Non Disponibile   
Disponibile

Elaborati :

n.2  progetto architettonico **strutturale originario/variante:**  Non Disponibile   
Disponibile

Elaborati:

n.3  progetto antincendio originario/variante  Non Disponibile   
Disponibile

n.4  altro progetto/elaborato \_\_\_\_\_:

**o) Strutture**

A. STRUTTURA VERTICALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietrame			
Laterizio			
Blocchetti di calcestruzzo			
Muratura mista			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			



.....			
<b>B. STRUTTURA ORIZZONTALE</b>	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
Volte			
.....			
<b>C. COPERTURA</b> <input checked="" type="checkbox"/> piana <input type="checkbox"/> inclinata	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
.....			
<b>D. SCALE</b>	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietra			
Mattoni			
Calcestruzzo armato			
Elementi prefabbricati			
.....			

**p) Stato di conservazione delle Strutture**

Collaudo statico  SI prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  NO

Note sullo stato di conservazione delle strutture visibili:

---

---

---

**q) Stato di conservazione dei prospetti**

Note sullo stato di conservazione dei prospetti e degli aggetti:

---

---

---

**r) Documentazione fotografica**

r1  si allegano n. \_\_\_\_\_ foto datate \_\_\_\_\_.

r2  si allegano n. \_\_\_\_\_ foto datate \_\_\_\_\_.

**s) Note varie**

---

---

---

---

**t) Riepilogo riquadri aggiornati**



- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> a), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> b), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> c),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> d), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> d), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> f),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> g), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> h), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> i),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> j), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> k), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> l),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> m), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> n), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> o),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> q), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> r), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> s),<br>aggiornato il _____ |

Luogo li \_\_\_\_\_

il Tecnico abilitato

\_\_\_\_\_

**Per presa visione l'amministratore/il proprietario**



## SOGGETTI COINVOLTI

### 1. proprietari (compilare solo in caso di più proprietari)

Cognome e Nome	_____
codice fiscale	_____
In qualità di	_____ della u.i. fg. _____ part. _____ sub. _____
nato a	_____ pro _____ v. _____ stato _____
nato il	_____
residente in	_____ pro _____ v. _____ stato _____
indirizzo	_____ n. _____ _____ C.A.P. _____
posta elettronica	_____
posta elettronica certificata	_____

# SOLUZIONI TECNOLOGICHE INCENTIVANTI

## FATTORE DI AREA BIOTOPO

1

### DESCRIZIONE E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il BAF (Biotopo Area Factor – Fattore di area del biotopo) è un indice mediante il quale è possibile considerare un lotto come un biotopo e quindi valutarne la funzionalità ecosistemica.

Il biotopo è un ambiente fisico circoscritto in cui vivono e interagiscono tra di loro organismi vegetali e animali.

Mediante il BAF è quindi possibile stabilire la qualità dell'ambiente urbano e gestirne ecologicamente i suoli.

Il BAF è il risultato del rapporto tra due aree: Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento

La Superficie ecologicamente efficace è la somma dei diversi tipi di superficie che compongono il lotto, ciascuna delle quali viene moltiplicata per un coefficiente di ponderazione che ne rappresenta la valenza ecologica. Mediante tale coefficiente, che varia da 0 a 1, si classificano le superfici in base alle funzioni ecologiche e quindi ai Servizi Ecosistemici che sono in grado di fornire:

- capacità di captazione delle acque di pioggia e rallentamento del loro deflusso
- efficienza di evapotraspirazione;
- capacità di fissazione e organicaione degli inquinanti atmosferici
- capacità di fissazione e diluizione di inquinanti nelle acque
- disponibilità di habitat per piante ed animali utili.

Applicando l'indice BAF si contribuisce alla mitigazione del cambiamento climatico che, a livello urbanistico si concretizza in particolare mediante allagamenti, ondate di calore, pullulazione di organismi nocivi, ecc. e attuare soluzioni naturali per altre problematiche evitando i costi e le incidenze negative (emissioni climalteranti, utilizzo di prodotti chimici dannosi, ecc.) che comportano le soluzioni convenzionali.

La seguente classificazione e quindi i fattori di ponderazione non comprendono tutti i tipi di superficie possibili e quindi, previa relazione tecnica, si può attestare la presenza di elementi tali da giustificare l'assegnazione di un fattore di ponderazione ad hoc, che comunque deve essere compreso tra 0 e 1 e intermedio tra quelli dei tipi di superficie più simili a quella di cui trattasi. Ad esempio, illustrando le caratteristiche ecologiche dei tetti verdi intensivi praticabili, è possibile assegnare un valore del fattore di ponderazione pari a 0,45 se sono presenti piccoli arbusti o a 0,5 se vi sono anche arbusti di medie dimensioni e piccoli alberi.

Per le pareti verdi si considera una superficie la cui lunghezza è pari a quella della parete stessa e di larghezza variabile da 0,20 m a 0,50 m in relazione allo spessore del rampicante.

n	Tipi di superfici (S)	Caratteristiche ecologiche dei tipi di superficie	Esempi di materiali e strutture	Fattori di ponderazione (P)
1	Superfici impermeabilizzate	Non permettono infiltrazione di acqua e passaggio di aria; vegetazione assente.	Cemento, asfalto, piastrelle giuntate con materiali impermeabili, ecc.	0,00
2	Superfici parzialmente impermeabilizzate	Parziale infiltrazione di acqua e passaggio di area; vegetazione assente.	Pavimentazioni in pietra a mosaico, piastrelle ad incastro (con giunti in sabbia e su pietrisco), ecc.	0,10

3	Superfici semipermeabili	Permettono il passaggio di aria e acqua, bassa capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea con bassa capacità di evapotraspirazione	Pavimentazioni ad incastro e grigliati su sottofondo drenante che permettono la crescita del prato	0,20
4	Superfici con vegetazione rampicante	Vegetazione rampicante con media capacità di evapotraspirazione.	Pareti verdi	0,30
5	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea su substrato artificiale (strato di terreno < 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, media capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea e in parte arbustiva con media capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori).	Aree verdi su box e garage interrati, tetti verdi estensivi non praticabili.	0,40
6	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato artificiale (strato di terreno > 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, alta capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Discreta capacità di trattenuta degli inquinanti. Bassa capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini con terreno poggiate su solai o comunque su substrati artificiali	0,60
7	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Buona capacità di trattenuta degli inquinanti. Media capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale in situ	0,80
8	Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione prevalentemente arborea con alta capacità di evapotraspirazione.  Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Ottima capacità di trattenuta degli inquinanti. Ottima capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale in situ	1,00

La Superficie di riferimento corrisponde alla:

- superficie fondiaria (Sf) nei casi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- superficie territoriale (St) nei casi di ristrutturazione urbanistica.

## REQUISITO

Nella redazione dei progetti bisogna raggiungere il BAF obiettivo, cioè il valore numerico minimo che un lotto edificato o da edificare deve raggiungere applicando il rapporto Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento. Tale obiettivo può essere raggiunto prevedendo opportune variazioni delle quantità da assegnare a ciascun tipo di superficie.

Il BAF obiettivo si stabilisce mediante tre parametri: tipo di intervento, Rc – Rapporto di copertura, destinazione d'uso, così come indicato nella seguente Tabella.

	$Rc \leq 0,37$		$0,37 < Rc < 0,5$		$Rc \geq 0,5$	
	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione
Residenziale	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Attività terziarie e commerciali	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30
Attività direzionali e alta tecnologia	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,30
Attività produttive	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20
Attività ricettive	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Servizi	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. Nel tipo di intervento Nuova costruzione sono comprese anche le ristrutturazioni che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per la destinazione d'uso dell'intervento, nel caso di ambiti con funzioni miste (es. residenziale/commerciale), si considera l'intero lotto come occupato dalla funzione prevalente.

Il BAF di progetto si calcola, sulla base delle superfici previste nel progetto del lotto considerato, mediante la seguente formula:  $\sum Si \cdot Pi / Sf$ , cioè moltiplicando i metri quadri di ogni tipo di superficie per il corrispondente fattore di ponderazione, sommando tutti i prodotti così ottenuti e dividendo il risultato per la superficie di riferimento.

Il BAF di progetto dovrà essere uguale o superiore al BAF obiettivo.

## CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

## INCENTIVI ACQUISITI

INCENTIVI	NOTE
Riduzione del costo di costruzione del 15%	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di favorire l'utilizzo di materiali e finiture naturali, prodotti con materie prime rinnovabili o riciclabili.

**REQUISITO**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedono un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. I materiali ecosostenibili devono comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea, presentare la marcatura CE, e/o ETA (European Technical Approval) rilasciata da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval).
4. Le certificazioni relative ai materiali utilizzati nella costruzione devono far parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento di consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale in vigore.
5. I materiali ecosostenibili devono sottostare alle seguenti caratteristiche:

Ecologicità

- devo essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto impatto ambientale e consumo energetico e non comportare condizioni di lavoro dannose per la salute;

Riciclabilità

- i materiali di base devono essere riciclabili al fine di favorire la limitazione delle quantità di rifiuti, specie se indifferenziati.
- I prodotti finiti devono poter essere anche parzialmente riutilizzati in caso di demolizione e ristrutturazione.

Igienicità e sicurezza a tutela della salute

- Non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microorganismi;
- Non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione;
- Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto;

Sicurezza in caso di incendio

- Non devono produrre gas velenosi;
- Se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo normativa;

Traspirabilità e permeabilità al vapore

- Devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
- Vanno impiegati materiali altamente traspiranti, quando non specificatamente destinati all'impermeabilizzazione;

Durabilità

- Devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali in relazione alla vita utile dell'edificio;
- Devono essere facilmente riparabili e adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;

La documentazione dovrà contenere informazioni sulla percentuale in peso dei componenti edilizi o materiali (p.es. finestre, pitture, materiali isolanti) da utilizzare nell'opera che sono costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili considerando gli elementi non strutturali. L'analisi va condotta sull'intero edificio nel caso di nuova costruzione e sugli elementi interessati dall'intervento nel caso di progetto di ristrutturazione.

### CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali, della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e della Relazione autocertificata sui materiali utilizzati comprensiva delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	Produzione di opportuna documentazione tecnica e fotografica comprovante la effettiva realizzazione delle opere.  Il Responsabile del Procedimento può richiedere in alternativa una ispezione in cantiere, da concordarsi tramite comunicazione del direttore dei lavori, al fine di verificare la realizzazione delle opere di cui alla presente scheda.	Diniego a procedere all'esecuzione delle opere.
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da relazione autocertificata sull'impiego effettivo dei materiali previsti in progetto.	Mancata erogazione o recupero dell'incentivo nelle forme previste dalla legge.

### INCENTIVI ACQUISITI

INCENTIVI	NOTE
1) Riduzione del costo di costruzione del 5 % per impiego di materiali ecosostenibili per almeno il 25% del totale dei materiali impiegati. 1) Riduzione del costo di costruzione del 10 % per impiego di più del 50% di materiali eco sostenibili	

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO A BASSE TEMPERATURE  
DI GESTIONE****3****DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda suggerisce l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura. L'utilizzo di sistemi radianti alimentati da caldaie a condensazione massimizza il rendimento dei generatori di calore e rende più uniforme la distribuzione del calore all'interno degli ambienti. La scelta di un terminale di tipo radiante a bassa temperatura, pur non incidendo in modo significativo sul rendimento di emissione rispetto agli altri terminali, comporta vantaggi di tipo gestionale:

- funzionano con temperatura del fluido più bassa e quindi determinano minori dispersioni nel sottosistema di distribuzione;
- consentono di controllare le condizioni ambientali non solo in inverno, ma anche in estate.

**REQUISITO**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura costituiti da pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare.
2. I sistemi radianti possono essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero dell'incentivo nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di garantire una efficiente areazione degli ambienti, soprattutto nei nuovi edifici.

Esistono due differenti tecnologie di VMC: a semplice flusso (portata fissa o variabile di tipo igroregolabile) e a doppio flusso con recupero di calore.

Entrambe le configurazioni possono essere realizzate come impianti singoli o centralizzati, ossia dove i ventilatori sono a servizio di tutti gli alloggi di un condominio. La filosofia di funzionamento è la medesima: l'aria nuova è introdotta nei locali a bassa produzione di inquinanti, cioè i soggiorni e camere da letto, mentre è estratta da bagni e cucine, ove solitamente vi è una maggiore produzione di vapore acqueo e CO<sup>2</sup> oltre ad altri inquinanti dovuti all'attività dell'uomo.

Nel caso del sistema a semplice flusso esiste un'unica rete aeraulica di estrazione, che realizzando una depressione negli ambienti, rende possibile l'ingresso di un flusso d'aria con portata controllata mediante appositi dispositivi di ingresso d'aria installati a infisso, cassetto o muro.

I sistemi di VMC a doppio flusso con recupero di calore si differenziano da quelli a flusso semplice per il fatto che il ventilatore è collegato sia a una rete di immissione che una di estrazione dell'aria dei locali. Il ricambio di aria dovrà essere adeguato alla destinazione d'uso, con un motore di ventilazione di classe di efficienza IE2, con recuperatore di calore e rispettare i limiti imposti per legge sulla rumorosità degli impianti.

**REQUISITO**

Dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- motori di classe di efficienza IE2, a velocità variabile se l'impianto è a portata variabile;
- sistema di regolazione della portata in base al tasso di occupazione dei locali per le destinazioni d'uso non residenziali;
- recuperatori di calore con efficienza media stagionale superiore al 50%;
- rispetto dei requisiti acustici previsti dalla legislazione in vigore.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Lo scopo è quello di prevedere l'installazione di impianti di climatizzazione estiva progettati e dimensionati adeguatamente e soprattutto tecnologicamente integrati.

Si applica a tutte le classi di edifici.

**REQUISITO**

1. I nuovi edifici e quelli soggetti a ristrutturazione devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. E' incentivata la nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti purché:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da tecnico abilitato;
  - nei nuovi edifici si utilizzino soluzioni di impianto centralizzate a livello almeno di unità abitativa;
  - i componenti esterni degli impianti non rechino disturbo dal punto di vista acustico e termico e non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - gli impianti siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi e altri rischi sanitari.
3. Gli impianti di condizionamento dovranno essere integrati agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Nel caso di realizzazione di sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da adottare almeno una delle seguenti soluzioni:
  - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acquedotti falda;
  - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati a energia solare;
5. I nuovi impianti di raffrescamento dell'aria a compressione per uso residenziale (split) dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3 e comunque non inferiore ai limiti di legge sulle pompe di calore vigenti.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i. e relazione autocertificata sui materiali utilizzati e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda prevede la realizzazione di una rete duale (che separi l'acqua potabile da quella per l'utilizzo delle acque piovane) e l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterna di accumulo.

L'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, andrebbe sfruttato per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e lo scarico dei wc. Le coperture dei tetti dovrebbero essere munite di canali di gronda impermeabili per convogliare le acque meteoriche nel sistema di raccolta.

**REQUISITO**

1. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, è possibile utilizzare le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli spazi coperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
2. La cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo dovrà avere un volume totale pari almeno al valore minimo fra i seguenti:
  - 0,02 mc ogni mq di area verde pertinenziale.
  - 0,07 mc ogni mq di proiezione sul piano orizzontale delle superficie di copertura
3. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua di entrata, di un sistema di smaltimento dell'acqua in eccesso e di un sistema adeguato di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>BONUS</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda definisce i criteri progettuali per il controllo dell'uso dell'energia negli edifici industriali di classe E8. Si incentiva l'utilizzo di sistemi che consentono di recuperare l'energia di processo e di impianti solari termici per il teleriscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

**REQUISITO**

1. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8) si devono prevedere sistemi che consentono di recuperare almeno l'80% dell'energia di processo dispersa.
2. Sono altresì da prevedere impianti solari termici per il soddisfacimento parziale (almeno il 40%) o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
3. E' inoltre da prevedere l'utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali dell'impianto e della relazione tecnica autocertificata e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati.	Mancata erogazione o recupero del Bonus nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**INCREMENTO DEL CONTRIBUTO ENERGETICO PER ACQUA CALDA SANITARIA****8****DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

La scheda incentiva l'installazione di sistemi di produzione di acqua calda sanitaria (ACS) da fonti rinnovabili in integrazione e semi integrazione con l'edificio, per coprire almeno il 75% del fabbisogno energetico di acqua calda sanitaria.

**REQUISITO**

1. Per il soddisfacimento della soluzione tecnologica è richiesta l'installazione di impianti solari termici nelle modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore, fino al raggiungimento di almeno il 75% del fabbisogno energetico previsto per acqua calda sanitaria.
2. Gli impianti previsti devono rispettare i vincoli di natura morfologica, urbanistica e di tutela del paesaggio.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici, che dimostrino le scelte progettuali effettuate, sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. Le indicazioni della presente scheda si intendono rispettate nei casi in cui la quota parte di energia termica prodotta dal sistema sia generata, in alternativa o in parallelo:
  - con impianto solare termico;
  - con risorse geotermiche;
  - con pompe di calore a bassa entalpia;
5. Gli impianti previsti dovranno rispettare le disposizioni nazionali e regionali in vigore.
6. L'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta, che deve coprire almeno il 75% del fabbisogno, deve essere dimostrata attraverso una relazione di bilancio energetico.
7. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato anche qualora l'acqua calda sanitaria derivi da rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di impianto di cogenerazione, rigenerazione, oppure da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i.  In caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni importanti di primo livello, dovrà essere presentato un progetto dell'impianto allegato alla relazione tecnica di cui all'art. 28 Legge 9 gennaio 1991 n°10 e s.m.i.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
Riduzione del costo di costruzione del 10 %	

**DESCRIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE**

Il fine è quello di incrementare la centralizzazione della gestione dell'energia per riscaldamento e refrigerazione nelle diverse forme, cercando di privilegiare impianti con più alta efficienza globale. L'obiettivo è di pervenire a forme di "teleriscaldamento di isolato", "di quartiere" o di "di zona".

Altro obiettivo è l'ottenimento dell'autonomia energetica per gli impianti industriali al fine di non gravare sulla capacità dell'eventuale impianto di teleriscaldamento centralizzato o "di quartiere".

Il requisito viene applicato a tutte le classi di edifici.

**REQUISITO**

1. Per gli edifici nelle classi da E1 a E7 si incentiva la predisposizione delle opere e degli impianti necessari alla realizzazione di reti di teleriscaldamento.
2. Per gli edifici E8 si incentiva la realizzazione di un collegamento a una rete di cogenerazione esistente o la realizzazione di un impianto autonomo di cogenerazione.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

<b>Fasi</b>	<b>Azioni e competenze</b>	<b>In caso di inadempienza</b>
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 s.m.i. e DM n.37 del 22 gennaio 2008 s.m.i.  In caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni importanti di primo livello, dovrà essere presentato un progetto dell'impianto allegato alla relazione tecnica.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Nel caso di impianto di cogenerazione acquisizione dell'attestazione del D.L. a chiusura lavori relativa ai lavori effettuati, integrata da APE.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

<b>INCENTIVI</b>	<b>NOTE</b>
1) Riduzione del costo di costruzione del 10 % per il requisito di cui al punto 1  2) Riduzione del costo di costruzione del 6 % per il requisito di cui al punto 2	

**DESCRIZIONE**

La soluzione tecnologica è finalizzata all'incentivazione della realizzazione capillare di servizi integrativi per l'abitare, riqualificando il patrimonio edilizio e promuovendo buone pratiche per uno stile di vita sostenibile. Ponendo attenzione alle fasce protette dei cittadini, nell'ottica di un incremento dell'efficienza energetica globale dell'organismo edilizio, si promuove la realizzazione di forme di "housing sociale" atti a consentire risparmi energetici.

**REQUISITO**

1. In tutti gli edifici delle classi E1 è possibile la realizzazione di iniziative di "housing sociale" che comportino risparmi energetici globali, mediante l'utilizzo di locali adibiti a funzioni accessorie comuni o mediante modifica di porzioni di proprietà privata, anche con riduzione della capacità insediativa, a vantaggio della dotazione di servizi integrativi per l'abitare.
2. Sono incentivati i seguenti servizi:
  - Locale infermeria/nursery condominiale (servizio di recapito campioni esami clinici, prestazioni infermieristiche di tipo ambulatoriale, custodia temporanea di infanti).
  - Locale lavanderia comune dotato di apparecchi per il lavaggio meccanizzato della biancheria in alternativa alle installazioni private.
  - Locale recapito commissioni domestiche (trasmissione e recapito postale porta a porta, commissioni quotidiane, spesa alimentare).
3. Ove possibile i locali interessati dagli interventi dovranno essere alimentati con fonti di energia rinnovabile.

**CONFORMITÀ E RISPETTO DEI REQUISITI**

Fasi	Azioni e competenze	In caso di inadempienza
A (Ex ante)	Acquisizione in sede istruttoria di elaborati progettuali e della relazione tecnica autocertificata sui materiali e impianti previsti e delle relative certificazioni.	Richiesta di integrazione o esclusione del soddisfacimento della Soluzione tecnologica
B (In itinere)	---	---
C (Ex post)	Acquisizione dell'attestazione autocertificata del Direttore lavori e della proprietà relativa ai lavori effettuati. Acquisizione del contratto di assistenza per la funzione prevista dai Servizi attivati.	Mancata erogazione o recupero degli incentivi nelle forme previste dalla legge.

**INCENTIVI ACQUISITI**

INCENTIVI	NOTE
Riduzione del costo di costruzione del 5 %	

# DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE

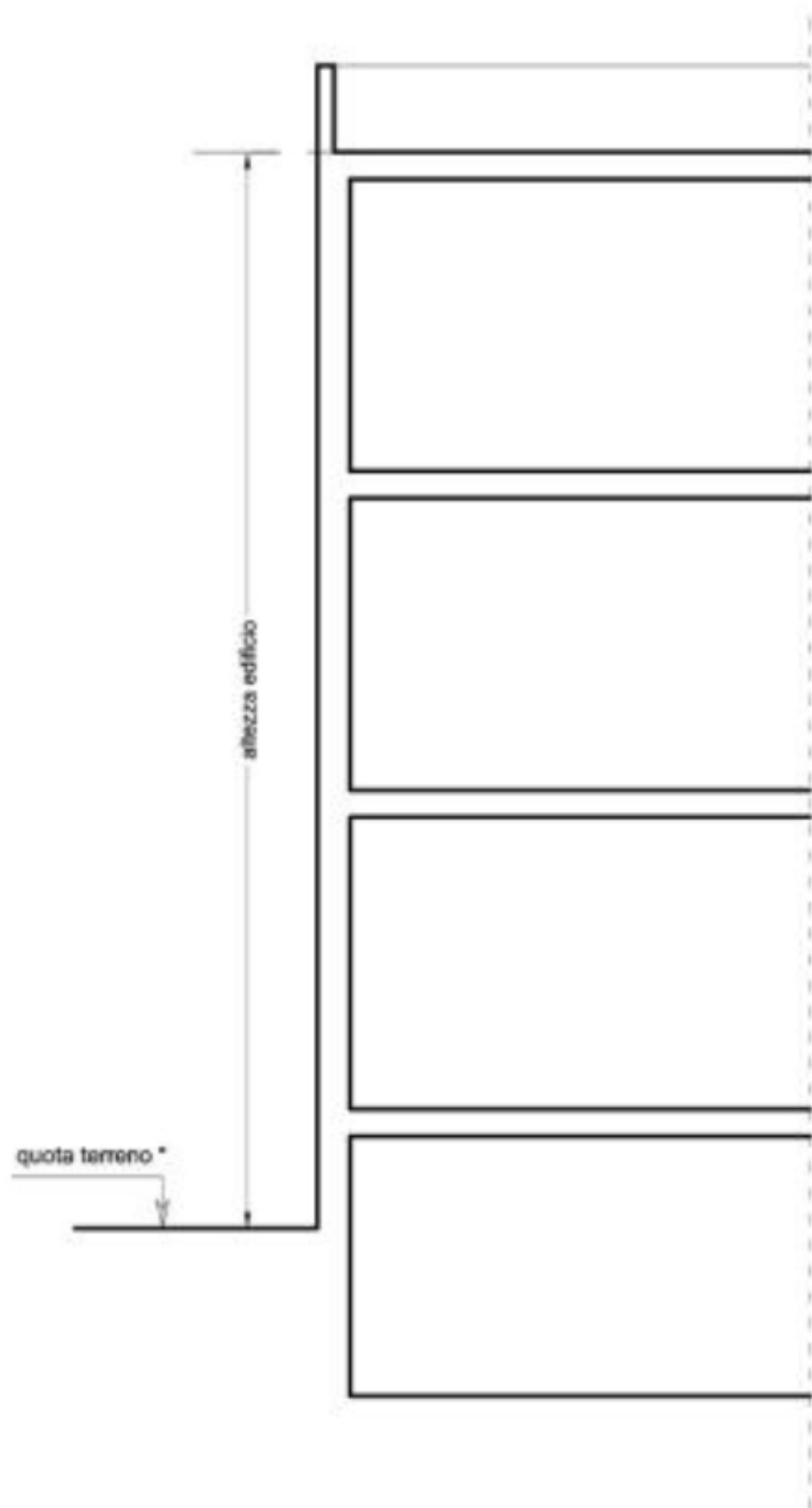


Figura n. 1

rif. art. 95, comma 1, punto a)

**Edifici con copertura piana:** l'altezza va misurata tra la quota del piano di campagna preesistente e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano

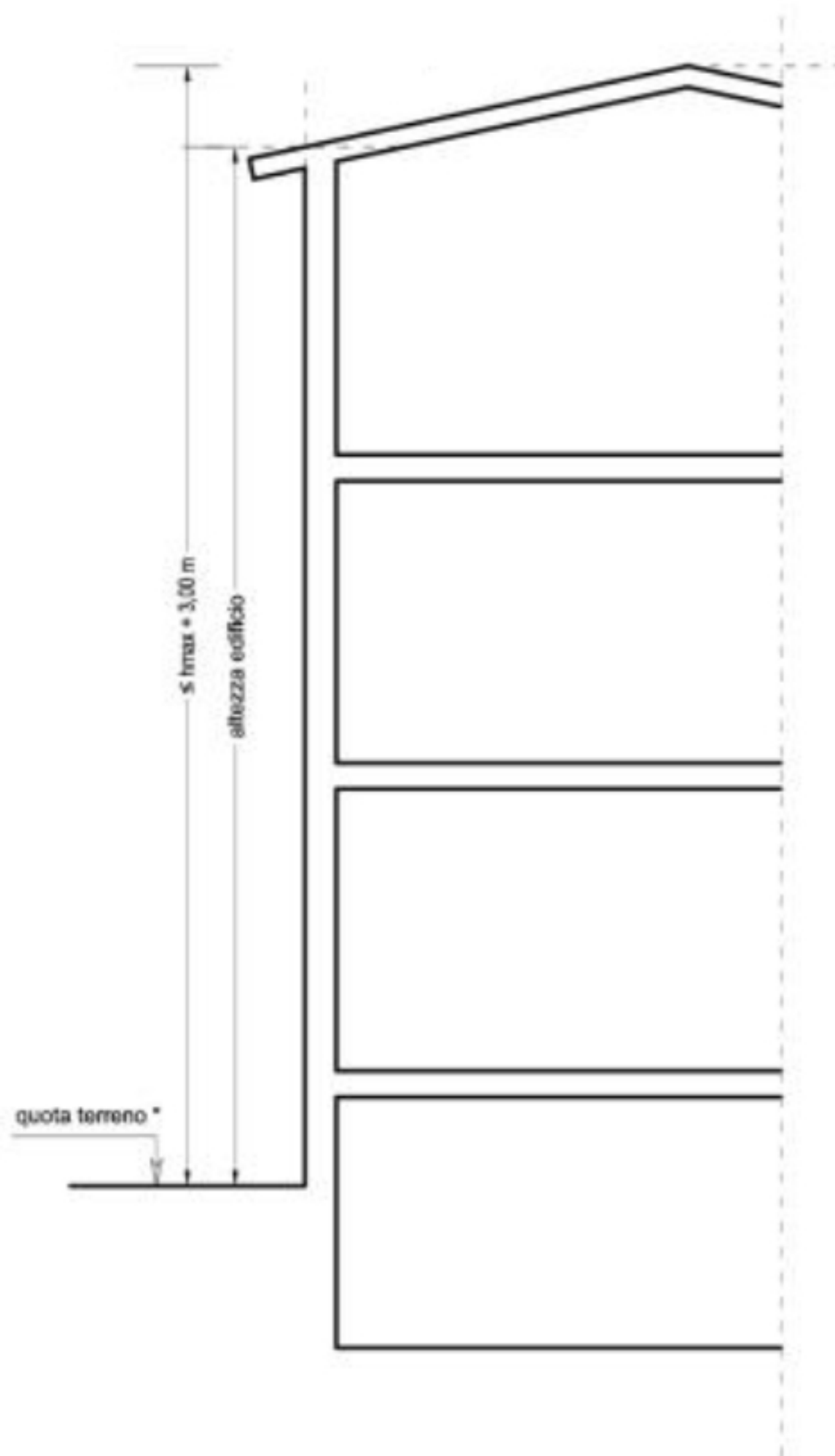


Figura n. 2

rif. art. 95, comma 1, punto b)

**Edifici con copertura a falde con pendenza  $\leq$  al 45%:** il colmo, in ogni caso, non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio

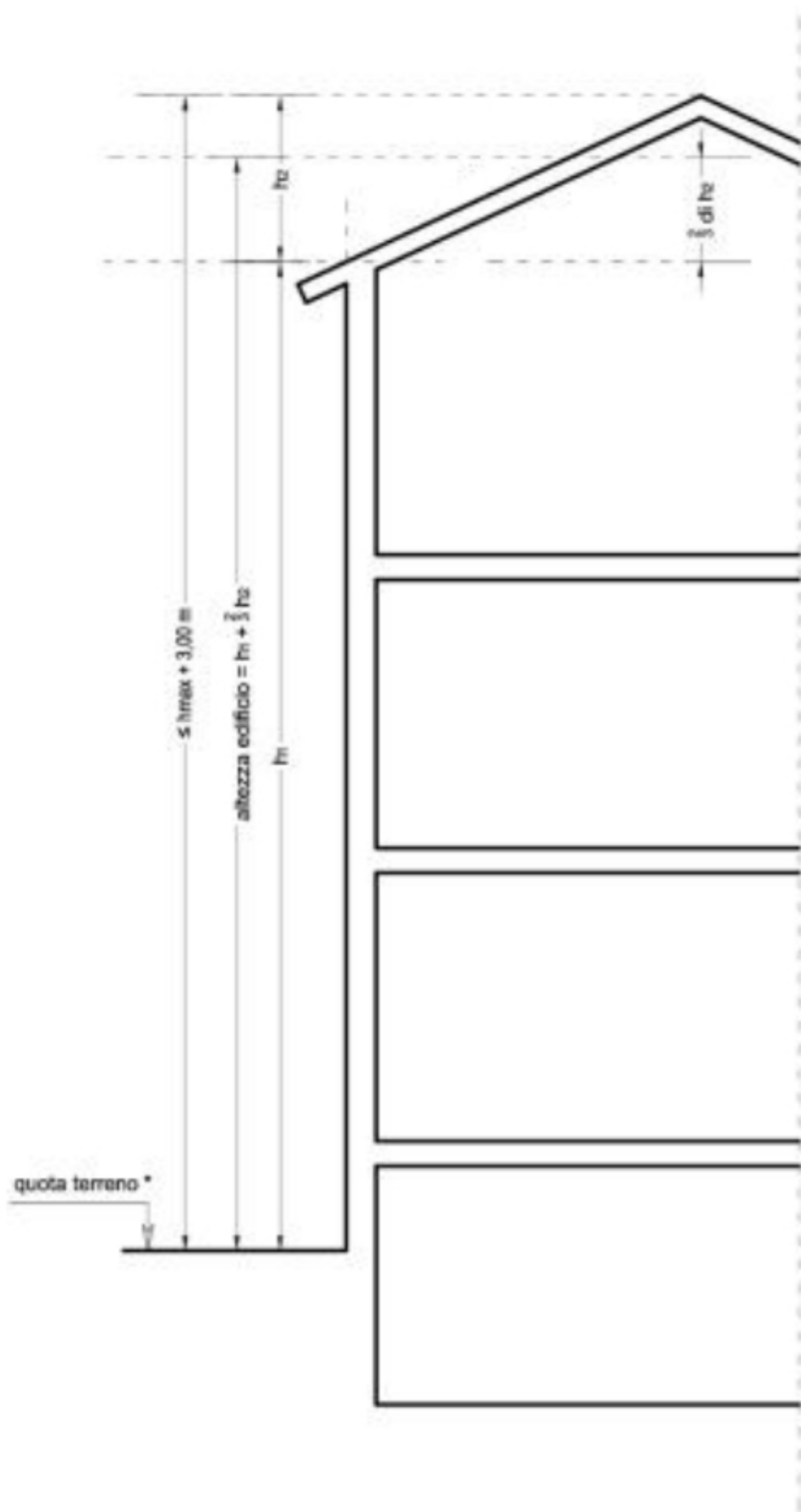


Figura n. 3

rif. art. 95, comma 1, punto c)

**Edifici con copertura a falde con pendenza superiore al 45%:** l'altezza va misurata sommando alla misura ottenuta, come al punto precedente, i 2/3 dell'altezza sino al colmo del tetto, calcolata dal punto di congiunzione tra la verticale esterna del muro perimetrale e l'estradosso della falda di copertura. Il colmo in ogni caso non potrà avere una quota superiore a m. 3,00 dall'altezza massima consentita per l'edificio

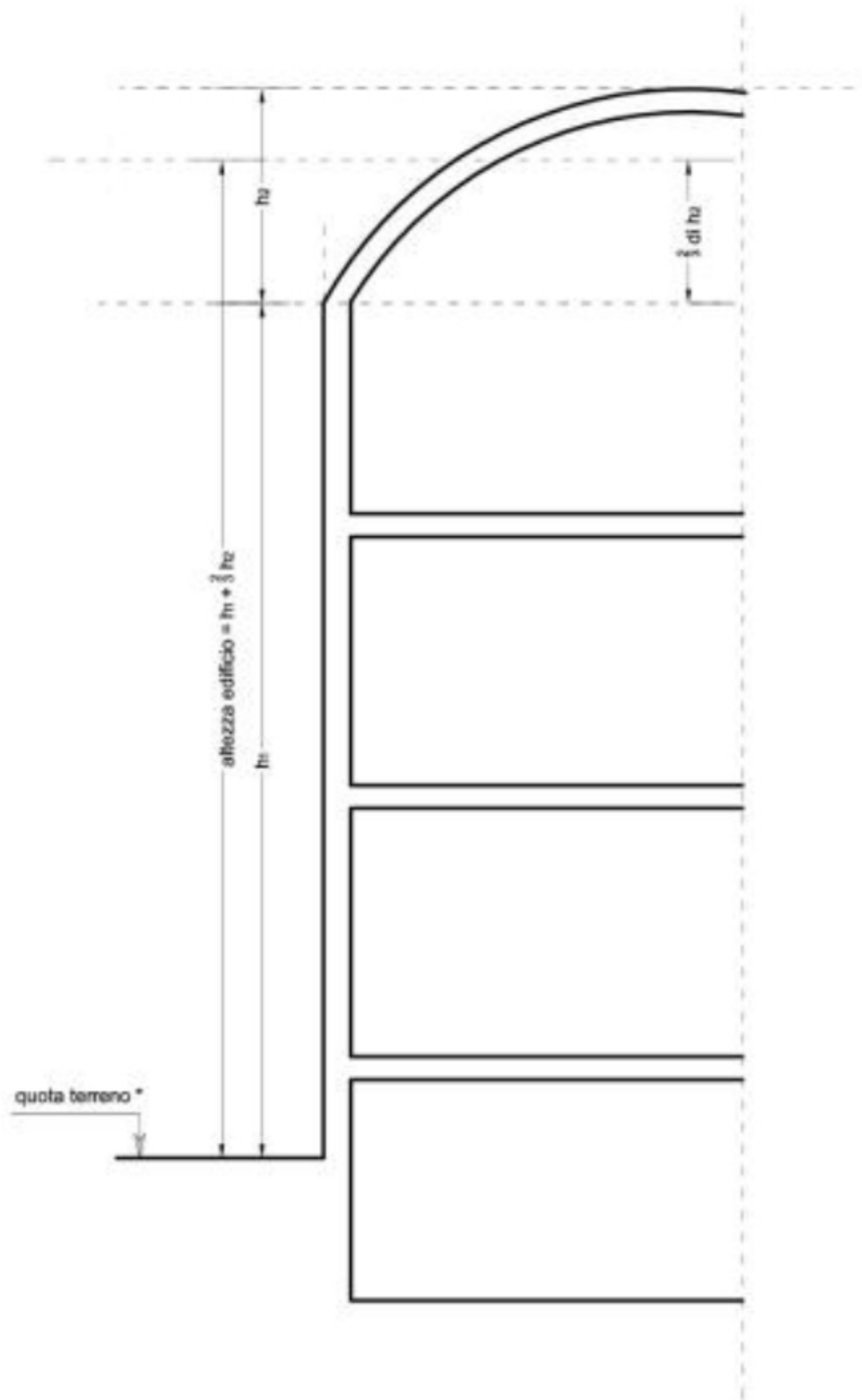


Figura n. 4

rif. art. 95, comma 1, punto d)

**Edifici con copertura a volta:** l'altezza va misurata tra l'estradosso del solaio inferiore o della quota del piano di campagna preesistente e il punto di incontro tra la verticale esterna del muro perimetrale e i 2/3 della freccia massima della volta calcolata dall'estradosso;

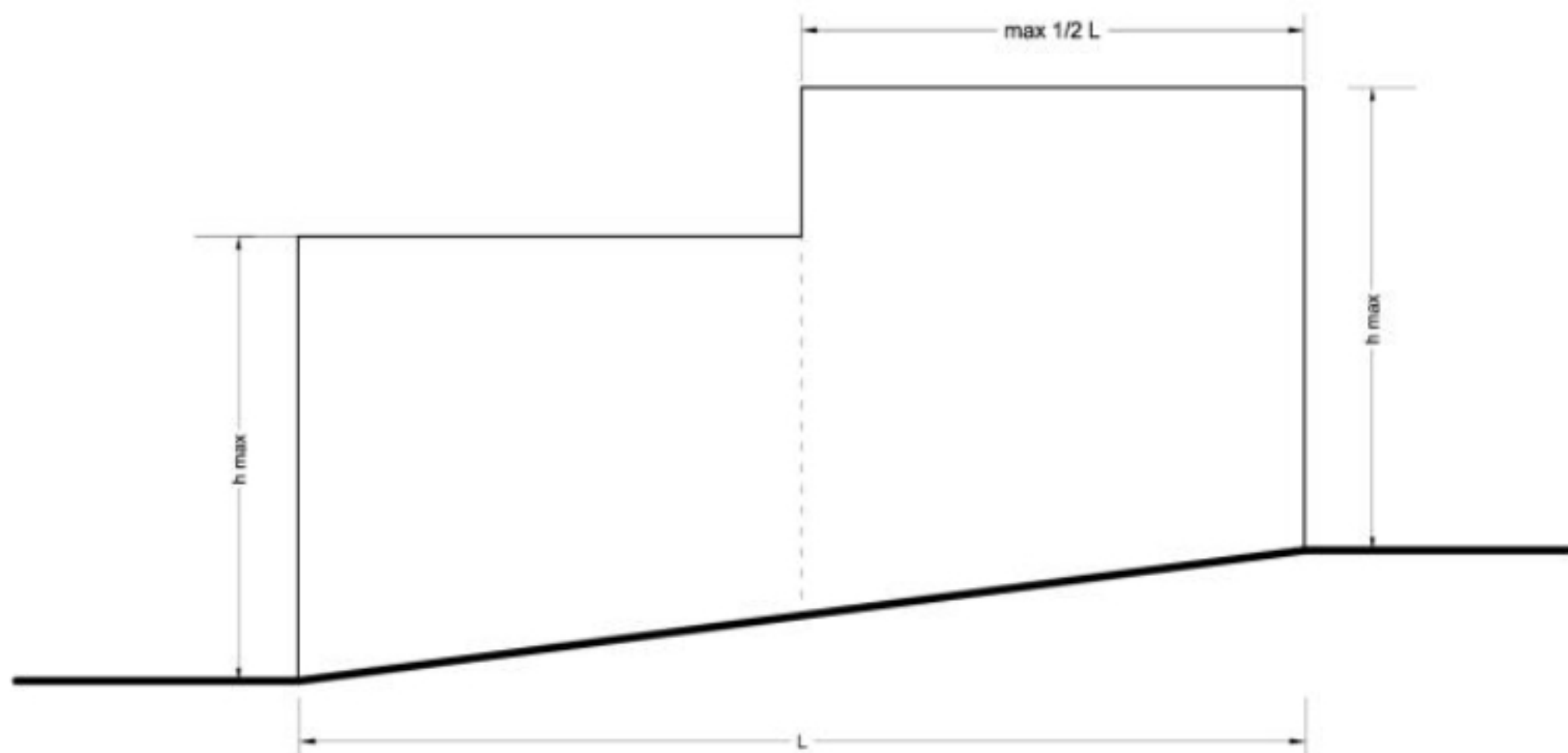


Figura n. 5

rif. art. 95, comma 1, punto f)


**Edifici con fronti su piani sfalsati:** nel caso di edifici con fronti su piani di campagna a quote diverse, ai fini del calcolo dell'altezza consentita, la stessa deve essere rispettata sia sul fronte a valle che sul fronte a monte. Sui lati in pendenza, è possibile mantenere l'altezza massima consentita, rispetto alla strada di monte, per una profondità planimetrica non superiore al 50% della lunghezza del fabbricato lungo la direttrice monte/valle.

ALLEGATO "A"		
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI		
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1- Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2- Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3-Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 -Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5- Carico urbanistico	CU	Effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1. (art.24 legge regionale 10 agosto 2016,n.16 e ss.mm..i)
6- Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7- Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8- Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9- Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10- Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11- Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 -Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 -Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20- Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21- Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22- Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25- Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26- Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27- Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30- Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31- Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 -Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36- Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37- Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38- Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40- Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41- Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42- Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**ALLEGATO "B"**

<p>Logo Comune</p> <div style="text-align: center;"> Regione Siciliana</div> <p>Al Comune di _____</p> <p>Via _____</p> <p>PEC: _____ _____</p>	<p>Protocollo n. _____</p> <p>del _____</p>
--	---

# FdF

## FASCICOLO DEL FABBRICATO

(art. 32 della L.R. 23 del 06/08/2021 - immobili esistenti alla data del \_\_\_\_\_)

**a) OGGETTO** (indicare il tipo di fabbricato e la località)




---

---

---

**b) DATI DEL REDATTORE**

Cognome e Nome	_____	_____	_____	_____
codice fiscale	_____			
nato a	_____	pro v.	_____	stato _____
nato il	_____			
residente in	_____	pro v.	_____	stato _____
indirizzo	_____	_____	n.	C.A.P. _____
con studio in	_____	pro v.	_____	stato _____
indirizzo	_____	_____	n.	C.A.P. _____
Iscritto all'ordine/coll egio	_____	_____	di _____	al n. _____
Telefono	_____	_____	fax. _____	cell. _____
posta elettronica certificata	_____ (Obbl igatoria)			

*Il modello deve essere firmato  
cartaceo o digitalmente*



EMAIL \_\_\_\_\_

**c) DATI DEL PROPRIETARIO**

Cognome e Nome	_____			
codice fiscale	_____			
nato a	_____	<i>pro</i>	_____	_____
	_____	<i>v.</i>	_____	<i>stato</i>
nato il	_____			
residente in	_____	<i>pro</i>	_____	_____
	_____	<i>v.</i>	_____	<i>stato</i>
indirizzo	_____	<i>n.</i>		
	_____		C.A.P.	_____
PEC	_____			
EMAIL	_____			
Telefono fisso / cellulare	_____			

**d) DATI DELL'AMMINISTRATORE PROTEMPORE**

Cognome e Nome	_____			
codice fiscale	_____			
nato a	_____	<i>pro</i>	_____	_____
	_____	<i>v.</i>	_____	<i>stato</i>
nato il	_____			



residente in	_____	pro	_____	_____	_____
	_____	v.	_____	stato	_____
indirizzo	_____			n.	_____
	_____			C.A.P.	_____
PEC	_____				
EMAIL	_____				
Telefono	_____				
fisso /	_____				
cellulare	_____				

**e) DATI DELLA DITTA O SOCIETA' (eventuale)**

in qualità di	_____				
della ditta /	_____				
società	_____				
codice	_____				
fiscale /	_____				
p. IVA	_____				
Iscritta alla	_____	pro	_____		
C.C.I.A.A. di	_____	v.	_____	n.	_____
	_____				
con sede in	_____	pro	_____	indirizz	
	_____	v.	_____	o	_____
	_____				
	_____			C.A.P.	_____
PEC	_____				
(obbligatoria)	_____				
mail posta	_____				
elettronica	_____				
Telefono	_____				
fisso /	_____				
cellulare	_____				

f) **Aggiornamento n. \_\_\_\_\_** (Indicare il numero di aggiornamento)

f.1  **Aggiornato in data \_\_\_\_\_**

f.2  **Sono stati aggiornati i riquadri (vedi riquadro t)**

f.3  **L'ultima verifica è stata effettuata il \_\_\_\_\_**

## DICHIARAZIONE PRELIMINARE

Lo scrivente tecnico abilitato, \_\_\_\_\_, dichiara che i dati che seguono sono desunti dagli elaborati consegnati dal/dai proprietario/i/amministratore e/o reperiti nel corso dello svolgimento dell'incarico.

Dichiara altresì che gli accertamenti sono stati svolti sulla base dell'esame documentale e della visione diretta dei luoghi, laddove possibile.

La presente non costituisce verifica sulla idoneità del manufatto e sulla sua sicurezza.

In fede

Data, \_\_\_\_\_

Il tecnico

\_\_\_\_\_

PER PRESA VISIONE DELLA DICHIARAZIONE PRELIMINARE:

L'amministratore/La proprietà

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto, in qualità di tecnico asseverante, consapevole delle penalità previste in caso di dichiarazioni mendaci o che affermano fatti non conformi al vero, sotto la propria responsabilità



## DICHIARA

### g) Caratteristiche del complesso immobiliare

**g.1**  il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare  SI  NO

Se SI indicare il numero di fabbricati \_\_\_\_\_

Destinazione prevalente \_\_\_\_\_

Altre destinazioni \_\_\_\_\_

**g.2**  anno di costruzione  (effettivo) \_\_\_\_\_  (presunto)

**g.3**  tipologia del fabbricato:

isolato  a corte  a torre  a schiera  a blocco  in linea  \_\_\_\_\_

**g.4**  è soggetto a vincoli

NO

SI

Paesaggistico

Storico

Sismico

Ferroviario

idrogeologico Forestale RdL 3267/1923

PAI

Fascia Rispetto Stradale

150 m. dalla battigia (art. 15 lett. a) L.R. 78/76)

altro \_\_\_\_\_

altro \_\_\_\_\_

**g.5**  rispetto all'impianto originario del fabbricato:

Sono presenti superfetazioni  SI  NO  Non determinabili  Non riconoscibili

descrizione

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sono state fatte nel tempo sopraelevazioni  SI  NO  Non determinabili   
Non riconoscibili

descrizione

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sono state apportate delle altre modifiche di rilevanza statica  SI  NO  Non  
determinabili

Non riconoscibili

#### g.6 Manufatti contermini

Posizione del fabbricato rispetto a quelli circostanti  isolato  contiguo

Il fabbricato è staticamente autonomo da altri fabbricati?  SI  NO  Non  
determinabile

Non riconoscibile

### h) Caratteristiche del fabbricato e dati generali

#### h.1 Fabbricato

Numero di scale \_\_\_\_\_ cortile interno  Uno  Più di Uno  Nessuno

Numero piani fuori terra \_\_\_\_\_ numero piani entro terra \_\_\_\_\_ numero piani  
seminterrati \_\_\_\_\_

Superficie coperta mq. \_\_\_\_\_

Altezza massima

Volume fisico del fabbricato fuori terra

Volume fisico del fabbricato entro terra



Pertinenza: Superficie coperta _____
Note
_____
_____
_____

**i) Dati Catastali**

<b>i.1 Fabbricato</b> censito al catasto: <input type="checkbox"/> fabbricato foglio n. _____ mappale _____ sub. _____ (da n. _____ a n. _____) <input type="checkbox"/> fabbricato foglio n. _____ mappale _____ sub. _____ <input type="checkbox"/> Terreno di pertinenza: foglio n. _____ mappale _____
<b>i.2 Coordinate geografiche / link Google Maps</b> _____ _____

**j) Dati identificativi unità immobiliari del fabbricato**

Scala	Piano	interno	Foglio/part./sub.	Destinazione	Variazioni riscontrate Conformità SI/NO	Proprietà (indicare il nome e cognome)




**k) Dati Edilizi-Urbanistici e Tecnici Generali**

**k.1**  **Abitabilità/Agibilità**

Rilasciata/Presentata in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  Non Rilasciata  Non Disponibile

**K.1.1**  **Titolo unico (SUE/SUAP)** n. \_\_\_\_\_ del  
 \_\_\_\_\_ (relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
 \_\_\_\_\_)

**K.1.2**  **Permesso di costruire /licenza edil. / conc. Edilizia** n. \_\_\_\_\_ del  
 \_\_\_\_\_ (relativo all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
 \_\_\_\_\_)

**K.1.3**  **Autorizzazione edilizia** n. \_\_\_\_\_ del  
 \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
 \_\_\_\_\_)

**K.1.4**  **Comunicazione opere interne (ex art. 9 L.R. 37/85)/CIL/CILA**  
 n. \_\_\_\_\_ del  
 \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
 \_\_\_\_\_)

**K.1.5**  **Com. ex art. 20 L.R. n. 4/2003** n. \_\_\_\_\_ del  
 \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub.  
 \_\_\_\_\_)

**K.1.6**  **Conc. edilizia in Sanatoria** n. \_\_\_\_\_ del



\_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.7  **DIA/SCIA alternativa al PdC** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.8  **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (relativa all'intero fabbricato/agli immobili sub. \_\_\_\_\_)

K.1.9  **altro** \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

K.1.10  \_\_\_\_\_ **primo** **accatastamento** del \_\_\_\_\_

L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo;

**I) Antincendio**

**che il fabbricato o l'u.i. individuata dal/dai sub.** \_\_\_\_\_

I.1  **non è soggetto** alle norme di prevenzione incendi

I.2  **è soggetta** alle norme tecniche di prevenzione incendi e che:

è in possesso del CPI prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

non è in possesso del CPI

**m) Impiantistica**



**il fabbricato è dotato di impianto di ascensore/montacarichi**

m.1  NO

m.2  SI

è in possesso della matricola  SI, n. \_\_\_\_\_  NO

**Altri impianti**

fognario con allaccio a pubblica fognatura nel terreno

fognario con smaltimento

idrico - sanitario, adduzione acqua

idrico antincendio

acqua calda centralizzata

elettrico

protezione scariche atmosferiche

messa a terra

telefonico

citofonico

videocitofonico

telecomunicazione

trasmissione dati  
ecc.

sistema di allarme, TVCC,

antenna TV centralizzata

riscaldamento centralizzato

riscaldamento autonomo  
centralizzato

condizionamento

condizionamento autonomo

gas con allaccio a pubblico servizio

gas con deposito autonomo

ascensori

montacarichi

scale mobili o montascale

produzione da fonti energetiche alternative

altro \_\_\_\_\_

**Note**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale  SI  NO

In caso negativo come avviene lo smaltimento:

fossa biologica  subirrigazione  smaltimento a perdere  altro

Esiste un impianto di depurazione?  SI  NO

Se esiste, è regolarmente dichiarato e autorizzato?  SI



NO

**n) Elaborati disponibili**

n.1  progetto **architettonico originario/variante:**  Non Disponibile   
Disponibile

Elaborati :

n.2  progetto architettonico **strutturale originario/variante:**  Non Disponibile   
Disponibile

Elaborati:

n.3  progetto antincendio originario/variante  Non Disponibile   
Disponibile

n.4  altro progetto/elaborato \_\_\_\_\_:

**o) Strutture**

<b>A. STRUTTURA VERTICALE</b>	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietrame			
Laterizio			
Blocchetti di calcestruzzo			
Muratura mista			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			



.....			
<b>B. STRUTTURA ORIZZONTALE</b>	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
Volte			
.....			
<b>C. COPERTURA</b> <input type="checkbox"/> piana <input type="checkbox"/> inclinata	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
.....			
<b>D. SCALE</b>	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietra			
Mattoni			
Calcestruzzo armato			
Elementi prefabbricati			
.....			

**p) Stato di conservazione delle Strutture**

Collaudo statico  SI prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  NO

Note sullo stato di conservazione delle strutture visibili:

---

---

---

**q) Stato di conservazione dei prospetti**

Note sullo stato di conservazione dei prospetti e degli aggetti:

---

---

---

**r) Documentazione fotografica**

r1  si allegano n. \_\_\_\_\_ foto datate \_\_\_\_\_.

r2  si allegano n. \_\_\_\_\_ foto datate \_\_\_\_\_.

**s) Note varie**

---

---

---

---

**t) Riepilogo riquadri aggiornati**



- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> a), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> b), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> c),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> d), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> d), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> f),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> g), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> h), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> i),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> j), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> k), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> l),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> m), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> n), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> o),<br>aggiornato il _____ |
| <input type="checkbox"/> q), aggiornato il _____<br>aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> r), aggiornato il _____ | <input type="checkbox"/> s),<br>aggiornato il _____ |

Luogo li \_\_\_\_\_

il Tecnico abilitato

\_\_\_\_\_

Per presa visione l'amministratore/il proprietario



## SOGGETTI COINVOLTI

### 1. proprietari (compilare solo in caso di più proprietari)

Cognome e	_____		
Nome	_____		
codice fiscale	_____		
In qualità di	_____ della u.i. fg. _____ part. _____ sub. _____		
nato a	_____ pro _____ v. _____ stato _____		
nato il	_____		
residente in	_____ pro _____ v. _____ stato _____		
indirizzo	_____ n.	C.A.P.	_____
posta elettronica	_____		
posta elettronica certificata	_____		