

# COMUNE DI CANTAGALLO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 63 DEL 29/11/2002  
e modificato con:

- DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 09/03/2009
- DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 14 DEL 30/03/2010
- DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 24/10/2013
- DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 26/11/2019

Redatto da: Arch. Bianca Ballestrero  
Arch. Alessandra Blanco

Aggiornamenti:  
Comune di Cantagallo – Area Tecnica n. 5

## INDICE

<b>CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	pag. 1
Art. 1 Natura oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio.....	pag. 1
<b>CAPITOLO II - NORME GENERALI</b> .....	pag. 1
Art. 2 Commissione Edilizia: compiti.....	pag. 1
Art. 3 Commissione Edilizia: Composizione e Procedure di funzionamento.....	pag. 2
Art. 4 Commissione Edilizia con compiti di Commissione Urbanistica.....	pag. 2
Art. 5 Commissione Per il Paesaggio.....	pag. 3
Art. 6 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Per il Paesaggio.....	pag. 4
Art. 7 Procedure per le convocazioni delle Commissioni.....	pag. 4
<b>CAPITOLO III - NORME PROCEDURALI</b> .....	pag. 5
Art. 8 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie.....	pag. 5
Art. 9 Opere soggette a Concessione Edilizia.....	pag. 5
Art. 10 Procedura per il rilascio della Concessione Edilizia.....	pag. 6
Art. 11 Decadenza della Concessione Edilizia.....	pag. 7
Art. 12 Attestazione di conformità.....	pag. 8
Art. 13 Opere per le quali non è ammessa Denuncia di Inizio Attività.....	pag. 8
Art. 14 Procedura per la Denuncia di Inizio Attività.....	pag. 8
Art. 15 Prescrizioni e deroghe in materia di superamento delle barriere architettoniche.....	pag. 9
Art. 16 Varianti in corso d'opera.....	pag. 9
Art. 17 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria.....	pag. 10
Art. 18 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	pag. 10
Art. 19 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari..	pag. 11
Art. 20 Progetti incompleti.....	pag. 11
<b>CAPITOLO IV - MODALITA' E DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</b> .....	pag. 11
Art. 21 Prescrizioni di carattere generale.....	pag. 11
Art. 22 Documentazione ed elaborati.....	pag. 11
Art. 23 Contributi relativi a Concessione, Autorizzazione e Denuncia di Inizio Attività.....	pag. 13
Art. 24 Interventi Convenzionati.....	pag. 14
<b>CAPITOLO IV - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE</b> .....	pag. 15
Art. 25 Parametri urbanistici ed edilizi.....	pag. 15
Art. 26 Definizioni.....	pag. 15
Art. 27 Definizioni specifiche.....	pag. 19
Art. 28 Applicazione della capacità edificatoria e degli Indic.....	pag. 21
<b>CAPITOLO V - DEFINIZIONE E CRITERI DEGLI INTERVENTI</b> .....	pag. 22
Art. 29 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	pag. 22
Art. 30 Criteri generali per gli interventi.....	pag. 22
Art. 31 Tolleranze di costruzione.....	pag. 25
<b>CAPITOLO VI - ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	pag. 25
Art. 32 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	pag. 25
Art. 33 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.....	pag. 26
Art. 34 Prescrizioni per il cantiere.....	pag. 27
Art. 35 Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	pag. 27
Art. 36 Visite di controllo.....	pag. 28
Art. 37 Comunicazione di ultimazione lavori.....	pag. 28
<b>CAPITOLO VII - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI</b> .....	pag. 28
Art. 38 Certificazione di abitabilità o agibilità.....	pag. 28
rt. 39 Documentazione obbligatoria.....	pag. 29

Art. 40	Procedura per l'attestazione di abitabilità o agibilità.....	pag. 30
Art. 41	Controlli e verifiche.....	pag. 30
Art. 42	Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione.....	pag. 30
<b>CAPITOLO VIII - REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>pag. 31</b>
Art. 43	Ambito di applicazione.....	pag. 31
Art. 44	Generalità.....	pag. 31
Art. 45	Riscaldamento degli edifici.....	pag. 32
Art. 46	Camini e canne fumarie.....	pag. 32
Art. 47	Isolamento termico degli edifici.....	pag. 32
Art. 48	Isolamento acustico degli edifici.....	pag. 33
Art. 49	Impianti elettrici.....	pag. 33
Art. 50	Prevenzione incendi.....	pag. 33
Art. 51	Requisiti relativi alla riservatezza, sicurezza e protezione.....	pag. 33
Art. 52	Impianti igienici.....	pag. 34
Art. 53	Scale.....	pag. 34
Art. 54	Prescrizioni relative ai cortili.....	pag. 34
Art. 55	Prescrizioni relative alle chiostrine.....	pag. 35
Art. 56	Requisiti degli edifici per abitazione: classificazione.....	pag. 35
Art. 57	Alloggi inabitabili.....	pag. 36
Art. 58	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	pag. 36
Art. 59	Illuminazione dei locali di abitazione.....	pag. 37
Art. 60	Requisiti relativi all'aerazione delle abitazioni.....	pag. 37
Art. 61	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	pag. 38
Art. 62	Dimensionamento dei locali ad uso residenziale.....	pag. 38
Art. 63	Soppalchi.....	pag. 39
Art. 64	Classificazione dei luoghi di lavoro.....	pag. 39
Art. 65	Norme generali per gli ambienti di lavoro.....	pag. 39
Art. 66	Norme generali per gli ambienti di vendita.....	pag. 42
Art. 67	Norme generali per gli ambienti di ufficio.....	pag. 42
Art. 68	Norme generali per gli ambienti di supporto.....	pag. 42
Art. 69	Norme generali per gli ambienti di servizio.....	pag. 43
Art. 70	Norme generali per i luoghi di lavoro.....	pag. 43
Art. 71	Funzioni regolate da norme specifiche.....	pag. 43
<b>Capitolo IX – acqua potabile - fognatura – depurazione.....</b>		<b>pag. 44</b>
Art. 72	Approvvigionamento idrico.....	pag. 44
Art. 73	Impianti di smaltimento – prescrizioni generali.....	pag. 44
Art. 74	Caratteristiche degli Impianti di smaltimento.....	pag. 44
Art. 75	Indicazioni per la progettazione dei sistemi di Fitodepurazione.....	pag. 46
<b>Capitolo X – Norme finali.....</b>		<b>pag. 48</b>
Art. 76	Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio.....	pag. 48
Art. 77	Valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili negli edifici ad uso pubblico.....	pag. 49
Art. 78	Sanzioni.....	pag. 49
<b>ALLEGATO N. 1</b>		
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.....		pag. 50
<b>ALLEGATO N. 2</b>		
CONTENUTI – MODALITA' - AGGIORNAMENTO TABELLA TARIFFE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....		pag. 64
<b>ALLEGATO N. 3</b>		
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE – Art. 167 D.Lgs. 42/2004.....		pag. 72

**ALLEGATO N. 4**

MODALITA' E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI  
EDILIZI DISCIPLINATE DAL TITOLO VII L.R.T. N. 65/2014 .....pag. 75

## **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Natura, oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42, è un atto le cui prescrizioni hanno carattere di generalità con l'obiettivo di garantire, nel pubblico interesse, l'ordinato sviluppo edilizio, di funzionalità, igiene, estetica e tutela dei valori architettonici ed ambientali.

Disciplina ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in relazione alle regole ed agli strumenti del P.R.G. redatto ai sensi delle L.R. 5/95 e in coerenza con le leggi regionali e statali vigenti in materia.

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

## **CAPITOLO II - NORME GENERALI**

### **Art. 2 Commissione Edilizia: compiti**

La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico/consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia Urbanistica, Edilizia ed Ambientale.

Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia:

- I progetti di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;
- Piani Attuativi e piani di Recupero;
- altri interventi edilizi, con specifica motivazione del Responsabile del Procedimento o del provvedimento finale, ove sia richiesta la verifica della conformità del progetto alle normative urbanistico-edilizie che dispongono specifici requisiti qualitativi o presentino particolari difficoltà applicative.

La Commissione Edilizia può inoltre rilasciare parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento su richiesta di singoli, anteriormente alla presentazione da parte di questi, della relativa domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o del deposito della Denuncia di Inizio Attività.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento:

- alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico/ambientale, alla loro qualità funzionale e tecnologica, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni richieste dalle normative urbanistico-edilizie,
- alle problematiche relative all'attività ed alla disciplina edilizia ed urbanistica di interesse comunale, derivate dall'applicazione di norme di P.R.G. o del presente Regolamento Edilizio ovvero evidenziate dal Responsabile del Procedimento o da Organi Comunali con adeguate motivazioni.

La C.E. esprime altresì il proprio parere ai fini del rilascio dell'atto di assenso nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:

- alla Parte II del D.Lgs. n. 42/04;
- alla Legge 06/12/91 n. 394 (Aree Protette e Parchi);
- alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei Piani di Bacino di cui al D.Lgs. 152/2006.

Sono infine subordinati al parere della C.E. le opere e gli interventi che siano giudicati meritevoli dagli strumenti urbanistici di tutela per particolari motivi di carattere storico, architettonico ed estetico. In questo ambito sono comprese:

- le opere su immobili ricadenti all'interno della Riserva Naturale Acquerino-Cantagallo, ANPIL Alto Carigiola ed ANPIL Monti della Calvana;
- le opere che alterino l'aspetto esteriore degli immobili ricadenti nelle zone omogenee "A", qualora proposto dal Responsabile del Procedimento;
- le opere sottoposte ad Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico.

### **Art. 3 Commissione Edilizia: Composizione e Procedure di funzionamento**

La Commissione Edilizia è costituita da n. 8 membri effettivi:

- a) Il Responsabile dell'Area Tecnica n. 5, individuato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, che la presiede;
- b) un Tecnico Istruttore dell'Area Tecnica n. 5;
- c) un Ingegnere;
- d) un Architetto;
- e) un Geometra;
- f) un Perito Industriale Edile;
- g) un Geologo;
- h) un Dottore Agronomo o Forestale.

- 1) Svolge funzioni di Presidente della C.E. il Responsabile dell'Area Tecnica n. 5.
- 2) Svolge funzioni di Segretario il Tecnico Istruttore dell'Area n. 5;
- 3) Sono membri di diritto i componenti di cui alle lettere a) e b);
- 4) Sono membri elettivi i componenti di cui alle lettere c), d), e), f), g), h);
- 5) I membri elettivi di cui alle lettere c), d), e), f), g), h) sono nominati dal Sindaco e sono prescelti tra gli elenchi proposti dagli organismi professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali, Geologi, Agronomi e Forestali). Tale elenche verranno forniti dai suddetti Ordini o Collegi professionali e conterranno i nominativi dei propri iscritti che ne abbiano fatto domanda, avendo i necessari requisiti di competenza nelle materie urbanistiche, edilizie ed ambientali.
- 6) Il Sindaco, acquisiti i risultati delle designazioni, nomina la Commissione Edilizia.
- 7) I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune di Cantagallo e non possono essere dipendenti dello stesso Comune.
- 8) Escluso il Presidente ed il Segretario, i membri elettivi rimangono in carica per 3 (tre) anni e potranno essere rieleggibili dopo almeno tre anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.
- 9) Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per 3 (tre) sedute consecutive.
- 10) In caso di rinuncia o dimissioni di una componente della C.E. o di scadenza del termine di cui al comma 8, il componente in questione dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dal verificarsi dell'evento. Durante tale periodo la C.E. opera in regime di "prorogatio" nella sua precedente composizione. Decorso 12 (dodici) mesi suddetti il membro della C.E. rinunciatario, dimissionario o per il quale è scaduto il mandato triennale non può non partecipare alle sedute della C.E.

### **Art. 4 Commissione Edilizia con compiti di Commissione Urbanistica**

La Commissione Edilizia svolge funzioni anche di Commissione Urbanistica ed esprime parere consultivo relativamente a:

- Piani Complessi di Intervento ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2005;
- Piani Attuativi ai sensi dell'art. 65 della L.R. 1/2005;
- Piani Quadro e Piani Unitari (assimilati a Piani Attuativi ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del R.U.);

- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005;
- Lottizzazioni ai sensi dell'art. 70 della L.R. 1/2005;
- Piani per l'edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 71 della L.R. 1/2005;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 72 della L.R. 1/2005;
- Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/2005;
- Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa ai sensi dell'art. 74 della L.R. 1/2005;
- Variante al Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 5 Commissione per il Paesaggio: composizione e procedure di funzionamento**

Ai fini dell'art. 89 della L.R. 1/2005, è istituita la Commissione per il Paesaggio, costituita da 3 (tre) membri così come indicato dallo stesso art. 89 L.R. 1/2005.

La Commissione per il Paesaggio è costituita da n. 3 (tre) membri esperti nelle materie indicate dall'art. 89 della L.R. 1/2005.

I membri costituenti la Commissione per il Paesaggio, designati ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 L.R. 1/2005, sono nominati con Deliberazione della Giunta Comunale e secondo il comma 6° del medesimo articolo sono prescelti tra:

- a) - Architetti, Ingegneri, Agronomi, Forestali, Geologi, iscritti da almeno 5 (cinque) anni agli Albi dei relativi Ordini Professionali ovvero in possesso di diploma post- universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale, scelti sulla base di elenchi di almeno 3 (tre) nomi proposti dagli organismi professionali di appartenenza;
- b) - Professori e Ricercatori Universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche ed agronomiche;
- c) - Dipendenti dello Stato e di Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti da almeno 5 (cinque) anni agli Albi dei relativi Ordini Professionali o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano responsabili, per un periodo non inferiore a 3 (tre) anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

La Commissione per il Paesaggio è costituita da n. 5 membri effettivi:

- a) - Il Responsabile dell'Area Tecnica n. 5 individuato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, che la presiede;
  - b) - un Tecnico Istruttore dell'Area n. 5;
  - c) - n. 3 (tre) membri esperti in materia paesaggistica scelti tra quelli indicati al comma 6° dell'art. 89 L.R. 1/2005.
- 1) Svolge funzioni di Presidente della Commissione per il Paesaggio il Responsabile dell'Area Tecnica n. 5.
  - 2) Svolge funzioni di Segretario il Tecnico Istruttore di cui alla lett. b);
  - 3) Sono membri di diritto i componenti di cui alle lettere a) e b);
  - 4) Sono membri elettivi i componenti di cui alla lettera c);
  - 5) I membri elettivi di cui alla lettera c), sono nominati dal Sindaco e sono prescelti tra gli elenchi proposti dagli organismi professionali esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi requisiti di cui al 6° comma dell'art. 89 L.R. 1/2005.
  - 6) Le Deliberazioni di nomina dei membri della Commissione per il Paesaggio sono corredate di curricula attestante il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6° dell'art. 89 della L.R. 1/2005, nonché dell'eventuale documentazione sui titoli specifici di esperienza e professionalità nella materia.
  - 7) Il Sindaco, acquisiti i risultati delle designazioni, nomina la Commissione per il Paesaggio.

- 8) I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune di Cantagallo e non possono essere dipendenti dello stesso Comune.
- 9) Escluso il Presidente ed il Segretario, i membri elettivi rimangono in carica per 5 (cinque) anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso territorio.
- 10) Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per 3 (tre) volte consecutive.

La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 rilasciata dal Comune ai sensi dell'art. 87 L.R. 1/2005.

La Commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno 2 (due) membri elettivi. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

La Commissione per il Paesaggio si esprime in materia di protezione delle bellezze naturali con verbale distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia.

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

#### **Art. 6 Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio**

Sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/04, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

Non sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/04, gli interventi descritti dall'art. 149 dello stesso D.Lgs. 42/04 e più precisamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi relativi all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142 – comma 1° - lettera g) del D.Lgs. 42/04, purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

#### **Art. 7 Procedure per le convocazioni delle Commissioni**

- 1) Le Commissioni vengono convocate dal Presidente. La convocazione scritta è inviata ai membri elettivi per lettera raccomandata, via fax, o telematica e deve pervenire con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.
- 2) Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia devono intervenire almeno 5 (cinque) membri, compresi il Presidente ed il Tecnico Istruttore.
- 3) Per la validità delle adunanze della Commissione per il Paesaggio devono intervenire obbligatoriamente i 3 (tre) membri elettivi, oltre al Presidente ed il Tecnico Istruttore.
- 4) Le decisioni per la Commissione Edilizia, sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.



- 5) Le deliberazioni, per la Commissione per il Paesaggio, devono essere prese con il voto concorde di almeno 2 (due) membri elettivi. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
- 6) I membri elettivi che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa. Possono tuttavia, a giudizio della Commissione essere ascoltati per chiarimenti.
- 7) La Commissione può ascoltare e/o richiedere chiarimenti ai progettisti delle istanze poste all'esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento al verbale.
- 8) Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, esperti da questa invitati.
- 9) Il verbale redatto in forma definitiva dovrà essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti alla seduta.

### **CAPITOLO III - NORME PROCEDURALI**

#### **Art. 8 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente e dall'art. 2 della L.R. 52/99, gli atti abilitanti all'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- a) - al rilascio della Concessione Edilizia di cui all'art. 7 L.R. 52/99;
- b) - ad attestazione di conformità mediante deposito della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui all'art. 9 L.R. 52/99;
- c) - ad Autorizzazione Edilizia di cui all'art. 8 L.R. 52/99, ove l'atto abilitante di cui al precedente punto b) non sia ammissibile.

I progetti da allegare agli atti abilitanti devono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Ai sensi del D.L. 267/00 - Testo Unico Enti Locali, il soggetto cui compete il rilascio delle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie è il Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale.

Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di Concessione Edilizia, deve obbligatoriamente chiedere il parere delle Commissioni Consultive, fermo restando che detto parere non è mai obbligatorio per le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.

#### **Art. 9 Opere soggette a Concessione Edilizia**

Ai sensi dell'art. 1 della L.10/77, dell'art. 3 della L.R. 52/99 e del presente Regolamento, sono soggette a Concessione Edilizia le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più esattamente:

- a) - interventi di nuova edificazione;
- b) - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) - realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- d) - realizzazione di depositi di merce o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) - interventi di ristrutturazione urbanistica;
- f) - addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia ed

ampliamenti una tantum come previsti nelle classi R2a ed R3a ai sensi dell'art. 36 comma 3 delle N.T.A. del R.U.;

- g) - sistemazioni di spazi esterni (aventi superficie superiore a mq.150) con opere sostanziali (movimenti di terra comportanti la formazione di muri a retta con h.> ml. 0.50, frazionamento di resedi unitari) e interventi sul verde che non si configurino come semplici sistemazioni esterne;
- h) - realizzazione di impianti sportivi privati;
- i) - realizzazione di costruzioni accessorie, consentite una tantum, ai sensi dell'art. 36 comma 4c NTA del R.U.;
- l) realizzazione di annessi agricoli anche se precari o smontabili;
- m) realizzazione degli interventi e delle costruzioni, anche se smontabili e non fisse, nelle Aree Speciali ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del R.U.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, con le modalità previste dalla L. 109/94, ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### **Art. 10 Procedura per il rilascio della Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia viene rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale con le procedure di cui agli artt. 6-7 della L.R. 52/99.

Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni dalla data di rilascio.

Ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77, un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione viene data comunicazione al richiedente, mediante notifica o a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Del rilascio della Concessione è data pubblicità mediante pubblicazione periodica dell'elenco delle Concessioni all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo con le modalità previste dall'art. 25 della L.R. 52/99. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro della Concessione entro un anno dalla data del rilascio, la Concessione medesima decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.

Nel caso in cui le N.T.A. del R.U. assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio della Concessione è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

Fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore, ogni altro parere, autorizzazione o nulla osta può essere acquisito separatamente e non costituisce elemento ostativo al rilascio della Concessione, che viene rilasciata prescindendo dai medesimi. In ordine all'acquisizione dei sopraccitati pareri il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato.

Nel rispetto della disciplina del presente Regolamento e della L.R. 52/99, ai sensi di quanto previsto nel D.P.R. 447/98 per le opere da quest'ultimo disciplinate, l'Amministrazione Comunale, mediante appositi atti di organizzazione, adotta misure volte ad assicurare la semplificazione dei procedimenti in conformità a quanto previsto nel sopraccitato decreto.

Qualora l'interessato lo ritenga opportuno può richiedere parere preventivi su progetti di opere edilizie fermo restando che detto parere non è mai necessario per il rilascio della Concessione Edilizia.

Per l'inizio di un'attività produttiva restano fermi gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. 303/56 in tutti i casi ivi disciplinati.

Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 490/99, non costituisce condizione per il rilascio della Concessione Edilizia. Nel caso in cui la Concessione venga rilasciata prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nella Concessione medesima. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al concessionario.

Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 490/99 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, se già in corso, devono essere immediatamente sospesi.

## **Art. 11 Decadenza della Concessione Edilizia**

*Decadenza per mancato inizio dei lavori entro i termini:*

- ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della Concessione, il Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale ne pronuncia la decadenza, notificandola al concessionario. La Concessione viene a perdere ogni validità. Per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova Concessione. All'eventuale nuova richiesta di Concessione si applicheranno le norme generali in materia di Concessioni Edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio della nuova Concessione.

*Opere non eseguite entro i termini di validità:*

- quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della Concessione, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione per il completamento delle opere, oppure al rilascio di una nuova Concessione. Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella Concessione Edilizia può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.

La proroga può essere rilasciata a seguito di:

- a) - sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) - provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) - dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) - impedimenti derivanti da eventi naturali;
- e) - quando in corso d'opera si rendano necessarie varianti per il cui rilascio sia necessario l'ottenimento di pareri, nulla-osta o atti di assenso;
- f) - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della Concessione;
- g) - quando le opere ancora da eseguire siano riconducibili alla manutenzione straordinaria. In tal caso i termini temporali di validità della Concessione non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla scadenza originaria.

Nei casi sopraelencati (dal punto a al punto f), il concessionario può avanzare, prima della dichiarazione di decadenza della Concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tenere conto della conformità della Concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

In ogni altro caso, per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità, occorre procedere al rinnovo della Concessione oppure al rilascio di nuova Concessione.

## **Art. 12 Attestazione di conformità**

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 52/99, sono soggette ad attestazione di conformità:

- a) - gli interventi già indicati come soggetti a Concessione edilizia all'art. 9 del presente Regolamento quando siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente attestata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei piani attuativi o in sede di ricognizione di quelli già vigenti;
- b) - tutte le opere di cui all'art. 4 comma 1 lettera da b) a g) L.R. 52/99;
- c) - interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- b) - interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 9 delle N.T.A. del R.U.;
- c) - interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definiti all'art. 9 delle N.T.A. del R.U.;
- d) - interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 9 delle N.T.A. del R.U.;
- e) - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili ai sensi della L.13/89. Tali interventi possono essere eseguiti anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga ai parametri urbanistici, solo se è dimostrabile l'impossibilità di realizzare altre soluzioni e previo parere della Commissione Edilizia.

Le opere di cui ai commi precedenti comportano la corresponsione del contributo di cui all'art. 18 comma 2 della L.R. 52/99 nella misura stabilita dagli appositi atti comunali. L'attestazione di conformità delle opere e degli interventi di cui ai punti precedenti si effettua mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

## **Art. 13 Opere per le quali non è ammessa Denuncia di Inizio Attività**

Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 52/99, non è ammessa Denuncia di Inizio Attività e pertanto sono subordinati ad Autorizzazione Edilizia le seguenti opere ed interventi:

- a) - opere per le quali sia prescritto anche il parere della Commissione Edilizia Integrata e soggette all'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. 490/99;
- b)- opere su immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99;
- c) - opere su immobili assoggettati alla disciplina di cui alla L. 394/91;
- d) - opere su immobili assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis della 431/85 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla L. 183/89;
- e) - interventi su immobili individuati in classe R1, L1, di interesse storico-architettonico, classe b e classe c, ai sensi dell'art. 10 del R.U., su edifici rurali o ex rurali nel Sistema Ambientale nel caso in cui le opere comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso; precisando che per modifica della destinazione d'uso si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie di destinazioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.S.

L'Autorizzazione Edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo con le stesse procedure previste per la Concessione Edilizia.

## **Art.14 Procedura per la Denuncia di Inizio Attività**

La Denuncia di Inizio Attività si effettua con le modalità e le procedure di cui all'art. 9 della L.R. 52/99.

Per l'esecuzione delle opere è necessario procedere al deposito della D.I.A. almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori.

La Denuncia di Inizio Attività è corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente) e da dettagliata relazione di cui all'art. 9, comma 1, della L.R. 52/99 resa sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale. Nei casi in cui le opere previste dalla D.I.A. siano soggette al contributo di cui all'art. 18

della L.R. 52/99, il relativo versamento deve essere effettuato entro venti giorni dalla data di deposito della D.I.A. L'attestazione di avvenuto versamento deve essere trasmessa al Comune.

Qualora il Responsabile del procedimento riscontri che la D.I.A. non è conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, ordina di non eseguire i lavori, ovvero invita l'interessato a conformare il progetto eliminando i contrasti riscontrati. In tal caso il termine per l'inizio dei lavori decorre nuovamente per intero dal momento del deposito del progetto conformato.

Nel caso l'interessato non provveda a detto adempimento entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, il Responsabile del procedimento notifica all'interessato l'archiviazione della pratica.

Decorso un anno senza che i lavori siano iniziati, la D.I.A. decade e le opere non possono essere eseguite se non a seguito di un nuovo atto abilitante.

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di cui al comma precedente e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti uffici comunali.

Ai fini del controllo sulle Denunce di Inizio Attività, si procederà mediante verifica a campione delle denunce depositate. La relazione asseverata a corredo della D.I.A. dovrà contenere esplicita dichiarazione del progettista in merito all'appartenenza dell'intervento ad una delle categorie contemplate nella casistica di cui al precedente art. 12. Il controllo a campione avverrà, pertanto, sulla base di detta espressa dichiarazione del progettista.

#### **Art. 15 Prescrizioni e deroghe in materia di superamento delle barriere architettoniche**

Le Autorizzazioni e le Concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio degli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie il Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39 o notificati ai sensi della 1497/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici in classe R1, L1 o appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 del R.U.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe sono concesse dal Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale in sede di rilascio degli atti abilitanti.

#### **Art. 16 Varianti in corso d'opera**

Alle opere in corso di esecuzione a seguito di Concessioni, Autorizzazioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, è possibile apportare Varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo.

Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera Varianti, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99, conformi agli strumenti urbanistici e al presente Regolamento, le quali sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del direttore dei lavori.

Per gli immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99 non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente.

Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento con l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 11 della L.R. 52/99.

Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 52/99, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso prima degli adempimenti finali di cui al comma precedente.

Alle varianti che eccedono i limiti di cui al 2° comma si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto del quale costituiscono variante.

#### **Art. 17 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria**

Le opere edilizie eseguite in assenza di Concessione o di Attestazione di Conformità, in totale difformità da tali provvedimenti o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui all'art. 16, fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.

Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 52/99.

Per le opere, non sanabili ai sensi dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 L. 47/85 trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo V della L.R. 52/99. Resta ferma la possibilità della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" per le opere conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento dell'istanza ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In tal caso il rilascio della sanatoria avviene previa corresponsione del contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99 e del pagamento, a titolo di sanzione, di un'ulteriore somma pari al valore del contributo stesso. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art. 13 della L. 47/85 per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

*Sanatoria con opere di completamento:* nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica. In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria la cui efficacia è subordinata all'effettiva esecuzione delle opere.

*Sanatoria parziale:* la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto includendo quindi anche tutte le opere funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per quelle opere che seppure strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

#### **Art. 18 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

Potranno essere iniziate in assenza di Concessione, Autorizzazione o D.I.A.:

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza, in tal caso deve essere data, entro 24 ore, comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvederà ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di Autorizzazione, Concessione Edilizia o D.I.A. in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Alle disposizioni di cui al comma precedente fanno eccezione le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè le opere eseguite in assenza di atti autorizzativi in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

### **Art. 19 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari**

Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad atti abilitanti l'esecuzione di opere edilizie, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando l'integrale rispetto della vigente disciplina edilizio-urbanistica, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento.

Fanno eccezione le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi sulle parti esterne di immobili o complessi facenti parte del patrimonio di interesse storico–architettonico ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U. e sugli edifici appartenenti alla classe R1, L1, R2 e su tutti gli edifici nel Sistema Ambientale individuati dal R.U. per l'esecuzione delle quali deve essere inoltrata, a fini conoscitivi e prima dell'inizio dei lavori, comunicazione all'ufficio competente con allegata la documentazione prescritta dal presente Regolamento al successivo art. 22.

### **Art. 20 Progetti incompleti**

Qualora il Responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque non sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato gli atti o elaborati mancanti.

Nel caso in cui l'interessato non provveda all'integrazione del progetto tassativamente entro 180 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica.

## **CAPITOLO IV - MODALITA' E DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art. 21 Prescrizioni di carattere generale**

Le domande di Concessione, Autorizzazione edilizia e D.I.A., devono essere redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione della tipologia di intervento. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale si assume ogni responsabilità relativa.

I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

Al successivo art. 22 viene indicata la documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati per tipologia e modalità di intervento come prescritto all'art. 13 delle N.T.A. del R.U. Dette indicazioni potranno essere modificate e integrate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Assetto del Territorio – Tutela Ambientale.

### **Art. 22 Documentazione ed elaborati**

*Per gli interventi soggetti a Piano Attuativo, come indicati ed individuati dall'art. 12 del R.U., oltre a quanto previsto per legge relativamente ai singoli Piani, il progetto dovrà essere costituito dai seguenti elaborati minimi:*

- a) - eventuale stralcio dello Schema Guida (SG) e/o del Progetto Guida (PG) o Intervento di Riquadratura (IR) con l'evidenziazione dell'area interessata;
- b) - eventuale copia della scheda "Aree Unitarie di Intervento e Piani Unitari" con evidenziazione dell'area di intervento;
- c) - eventuale copia della scheda di fattibilità geologica;
- d) - planimetria in scala 1:2000 con indicazione dell'esatta ubicazione e dimensionamento delle

- attrezzature e degli spazi pubblici e di uso pubblico e delle infrastrutture;
- e) - verifica di fattibilità tecnico-economica, ove richiesta dal R.U.;
  - f) - relazione ed eventuali elaborati con l'indicazione delle fasi e delle priorità degli interventi, ove richiesta dal R.U.;
  - g) - valutazione degli effetti ambientali, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95, ove richiesta dal R.U.;
  - h) - documentazione attestante le proprietà delle aree comprese nel Piano Attuativo;
  - i) - schema di convenzione tra Comune e operatori, ove richiesta dal R.U.;
  - l) - rilievo quotato delle aree interessate con indicazioni di eventuali alberature;
  - m) - planimetria dell'intervento, in scala adeguata e non inferiore a 1:1000, con l'indicazione dei nuovi edifici, degli eventuali edifici da recuperare evidenziando la classe e il Sottosistema di appartenenza in riferimento al R.U., delle destinazioni d'uso; degli spazi scoperti privati (parcheggi, spazi verdi e pavimentati), degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - n) - planimetria, in scala 1:500, con indicazione della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale;
  - o) - relazione tecnico-illustrativa, corredata da documentazione fotografica;
  - p) - norme tecniche di attuazione;
  - q) - elaborati grafici (piante, sezioni, prospetti), necessari alla comprensione dell'intervento e al suo inserimento nel contesto.

*Per gli Interventi Diretti soggetti agli atti autorizzativi di cui all'art. 8 del presente Regolamento il progetto dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:*

- a1) - estratto del R.U. con evidenziazione dell'oggetto dell'intervento;
- b1) - relazione tecnico-illustrativa contenente, oltre a quanto necessario per la comprensione del progetto, l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento anche in riferimento al Sottosistema e classe di appartenenza;
- c1) - documentazione fotografica generale e di dettaglio. Per gli interventi di nuova edificazione tale documentazione deve essere estesa all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione del rapporto con il contesto;
- d1) - dichiarazione di conformità e relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche nonché i necessari elaborati grafici, nei casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa in questione;
- e1) - elaborati grafici relativi allo stato attuale:
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle quote altimetriche sia del lotto che degli spazi prospicienti; profili delle nuove costruzioni rispetto al lotto, alle strade e agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni); delle eventuali alberature;
  - piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100 con le indicazioni necessarie alla corretta valutazione dell'intervento (nel caso di progetti sul patrimonio edilizio esistente). Nel caso di edifici in classe R1, R2, L1, appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico classi a, b, c, ed edifici rurali ed ex rurali nel territorio aperto i prospetti devono contenere le indicazioni dei materiali e di eventuali particolari architettonici o decorativi;
- f1) - elaborati grafici relativi al progetto:
  - tavola di inquadramento urbanistico con la rappresentazione dei nuovi edifici ed indicazioni delle distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici circostanti, dei parcheggi privati (scomposti in figure geometriche elementari e quotati) delle aree permeabili, ed ogni altro elemento rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento; tabelle contenenti calcoli per la determinazione dei parametri urbanistici e relativa dimostrazione;
  - planimetria, in scala adeguata, con indicazione della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale;
  - piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 quotati, con le indicazioni delle



destinazioni d'uso dei locali ed ogni altro elaborato necessario alla corretta comprensione del progetto;

g1) - elaborati grafici relativi allo stato sovrapposto: piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100 indicati ai punti a1), b1), c1), d1), e1), f1), g1) del presente articolo.

*Per gli Interventi Diretti soggetti a Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 4 comma 9 del R.U., gli elaborati dovranno essere integrati dagli elaborati di cui ai punti a), b), c), e), g), i).*

In caso di opere su immobili appartenenti alle classi R1, R2, L1, alle classi a, b, c, del patrimonio di interesse storico-architettonico ed edifici rurali o ex rurali nel territorio aperto si deve, in ogni caso, dare conto in merito alle prescrizioni della Guida agli Interventi del R.U.

*Per le opere di cui all'art. 19 del presente Regolamento, devono essere allegati alla comunicazione di cui al sopracitato articolo i seguenti elaborati:*

- relazione descrittiva degli interventi che attesti la conformità alla Guida agli Interventi del R.U.;
- documentazione fotografica di dettaglio.

*Elaborati necessari in funzione del tipo di intervento*

Quando necessario per legge e in funzione degli interventi, i progetti devono essere, inoltre, corredati dai seguenti elaborati:

- relazione geologica e/o geologico-tecnica firmata da un tecnico abilitato;
- progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 firmato da un tecnico abilitato;
- elaborati che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio nelle aree soggette a tutela ai sensi della D.C.R. 230/94;
- eventuali nulla osta;
- schema degli impianti di depurazione nelle aree appartenenti al Sottosistema della Produzione.

*Per gli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente, il progetto deve essere presentato come di seguito descritto:*

- gli elaborati grafici devono evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali devono essere descritte tramite specifici elaborati grafici;
- gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego;
- deve essere prodotta apposita dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche certificata dal progettista, mediante dichiarazione di cui all'art. 1, comma 4, della L. 13/89.

Ogni qualvolta siano previste una o più soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di conformità, in questo caso gli elaborati grafici e la relazione devono dimostrare che la proposta alternativa è equivalente o migliorativa rispetto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale può richiedere, anche su indicazione della Commissione Edilizia, elaborati diversi da quelli minimi elencati nel presente Regolamento al fine di una maggiore e più corretta comprensione dei progetti.

Gli elaborati dovranno comunque sempre documentare l'inserimento nel contesto per tutti gli interventi: di nuova edificazione, di sostituzione anche parziale, che comportano modificazione dell'aspetto esterno degli edifici, sugli spazi aperti.

### **Art. 23 Contributi relativi a Concessione, Autorizzazione e Denuncia di Inizio Attività**

L'esecuzione di opere edilizie, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione o commisurato alla sola

incidenza delle spese di urbanizzazione secondo quanto disposto dal Titolo IV della L.R. 52/99, fatti salvi i casi in cui il presente Regolamento stabilisce il carattere gratuito dell'atto ai sensi dell'art. 23 L.R. 52/99.

Interventi soggetti ad atti autorizzativi a titolo gratuito:

- a) - in riferimento al comma 2 art. 23 L.R. 52/99 gli interventi di cui all'art. 9 lettera d) L. 10/77 su edifici unifamiliari cioè edifici destinati ad un solo alloggio, nella sua interezza, dalle fondazioni alla copertura, isolati o inseriti in costruzioni a schiera, con almeno due fronti contrapposti liberi; in quest'ultimo caso i solai devono risultare contenuti nelle verticali dei muri perimetrali sul confine. L'edificio, indipendentemente dal numero dei componenti il nucleo familiare, deve avere una "superficie utile abitabile" (ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/77) non superiore a mq.110 ed una superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori non superiore al 65% di quella utile abitabile. Gli ampliamenti del 20% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume che alla superficie coperta dell'edificio; è ammesso l'aumento concomitante di entrambi i valori. In ogni caso non dovranno essere superati i limiti per le superfici abitabili e le superfici accessorie. Per la gratuità delle Concessioni dovranno permanere le caratteristiche di unifamiliarietà dell'edificio e a tale proposito verrà riportata apposita prescrizione nella Concessione Edilizia.
- b) - in riferimento al comma 3 art. 23 L.R. 52/99 gli interventi di cui all'art. 9 lettera b) L. 10/77 ad esclusione degli edifici ricadenti nei Sottosistemi R1, R2, L1 e nelle Aree Aperte Urbane, l'esonero dal contributo è applicato nei casi in cui il concessionario si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di affitto degli alloggi concordati col Comune.
- c) - in tutti gli altri casi previsti all'art. 23 della L.R. 52/99.

La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione, la definizione e determinazione dei parametri viene stabilita agli artt. 19 e 20 della L.R. 52/99.

Costituiscono allegato al presente Regolamento le tabelle per il calcolo dei suddetti contributi la cui approvazione è demandata alla Giunta Comunale.

#### **Art. 24 Interventi Convenzionati**

Nei casi in cui la realizzazione degli interventi è assoggettata all'obbligo di convenzionamento dal R.U. o dalla legislazione vigente, pur realizzandosi per intervento diretto, la Convenzione deve prevedere almeno:

- a) - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dalla Convenzione, delle Aree Aperte Urbane e delle Aree per Servizi di uso Pubblico;
- b) - l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
- c) - disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d) - l'assunzione degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- e) - le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere;
- f) - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- g) - le sanzioni di legge per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

## CAPITOLO IV - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

### Art. 25 Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di seguito riportate.

Si considerano parametri urbanistici ed edilizi ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G.:

- Superficie territoriale (St)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie coperta (Sc)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Rapporto Slp/Sf
- Altezza del fabbricato (H)
- Volume (V)
- Volume virtuale (Vv)
- indice di fabbricabilità territoriale (It)
- indice di fabbricabilità fondiaria (If)
- Aree permeabili
- Distanza minima dai confini
- Distanza tra gli edifici
- Distanza dal filo stradale
- Capacità edificatoria

### Art. 26 Definizioni

- **Superficie territoriale (St)** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. **St** misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Superficie fondiaria (Sf)** ai sensi dell'art. 6 del R.U. **Sf** misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Superficie coperta (Sc)** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. **Sc** misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, balconi aggettanti con sbalzo superiore a ml. 2,50, le logge;
- **Rapporto di copertura (Rc)** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. **Rc** misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).
- **Superficie lorda di pavimento (Slp)** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. per **Slp** si intende la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani scala condominiali, dei piani seminterrati ed interrati che a seguito di specifica deroga o per vetusta epoca di costruzione, siano legittimamente autorizzate come locali abitabili o per funzioni che comunque presuppongono la presenza di persone:
  - le superfici dei locali che presentano altezza anche inferiore a ml. 2,40 e non consentano la realizzazione di una superficie con altezza media o superiore a ml. 2,70.
  - i locali sottostanti la copertura con altezza media inferiore a ml. 1,80.
  - le superfici dei parcheggi coperti che siano stati realizzati utilizzando la potenzialità edificatoria dello strumento urbanistico all'epoca vigente, senza il ricorso a deroghe.

- le superfici dei sottotetti recuperati ai sensi della L.R. 5/2010 richiamati dall'art. 36 – comma 4° -del Regolamento Urbanistico.

Sono esclusi dal calcolo della SIp:

- i sottotetti non abitabili e quindi aventi altezza inferiore a ml. 1,80;
- i piani interrati e seminterrati aventi altezza media inferiore a ml. 2,40 e comunque non eccedenti il 30% della sagoma fuori terra dell'edificio;
- le logge, i porticati, le tettoie o aree a pilotis, qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml. 2,50 purchè di dimensione non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio. Nel caso in cui la profondità superi i ml. 2,50, viene considerata SIp la parte eccedente;
- i terrazzi a sbalzo, le terrazze a tasca, i lastrici solari, le gallerie coperte di uso pubblico;
- gli spazi destinati ad autorimessa ed a carrabilità di servizio fino alla concorrenza prevista dall'art. 30 del Regolamento Edilizio, fatti salvi comunque i casi in cui specifiche normative richiedono superfici superiori;
- le superfici corrispondenti agli ingombri dei muri perimetrali eccedenti i cm. 30;
- i sistemi bioclimatici ( pareti ventilate, rivestimenti a cappotto a tutti gli altri sistemi finalizzati al confort ambientale interno, necessari a minimizzare i consumi energetici in ogni situazione, e comunque rispettando i sistemi tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici regolamentati dalle vigenti norme di edilizia sostenibile.

- **Rapporto SIp/Sf** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. **SIp/Sf** misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria;

- **Altezza del fabbricato (H)**. Ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. per altezza del fabbricato si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana. Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata. Per i fabbricati produttivi l'altezza sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale. Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di ml. 5,00 dal retro marciapiede stradale o dal filo stradale;
- la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5,00; nel caso di strada in pendenza la quota sarà quella media del tratto di strada posto in corrispondenza dell'edificio;
- la linea d'incontro della costruzione col terreno considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede suddetto;

Il numero di piani previsti, quando non vi siano ulteriori indicazioni è da intendersi comprensivo del piano terreno.

In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% impostata all'intersezione tra la facciata e la copertura.

- **Volume (V)** ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. **V** misura il prodotto  $Sc \times H$  al netto delle logge, dei balconi aggettanti e degli aggetti dei tetti.

Sono altresì esclusi dal computo del volume i portici e le gallerie di uso comune. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, **V** misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

- **Volume virtuale (Vv)**

E' il volume da considerarsi ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del R.U. ed altre norme vigenti prescrivono con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici lorde di pavimento (Slp.) per le altezze virtuali (Hv) calcolate relativamente alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate:

- superfici ad uso artigianale/industriale: Hv = ml. 4,50
- superfici ad uso commerciale: Hv = ml. 3,50
- superfici ad uso direzionale: Hv = ml. 3,50
- superfici ad uso residenziale: Hv = ml. 3,00
- superfici ad uso turistico ricettivo: Hv = ml. 3,20
- superfici ad uso agricolo: Hv = ml. 3,20
- superfici ad uso sportivo: Hv = ml. 3,50
- superfici ad usi diversi da quelle indicate: Hv = ml. 3,50

L'altezza virtuale delle superfici ad uso commerciale è elevata a ml. 4,50 quando si tratta di attività commerciali il cui esercizio si attui su una superficie superiore a mq. 1.500.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

E' il rapporto tra il volume del fabbricato (V.) e la superficie territoriale (St), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

E' il rapporto tra il volume del fabbricato (V) e la superficie fondiaria (Sf), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

**Aree permeabili** sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate con esclusione di quelle pavimentate con autobloccanti.

- **Distanza minima dai confini:** per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata dell'edificio e il confine stesso, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) ai fini della sagoma dell'edificio come definita al successivo art. 27.

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra proprietà contigue.

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono quelli fissati dal Codice Civile nel rispetto delle regole del R.U., per i singoli Sottosistemi e Aree, anche in relazione alle classi.

In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del R.U., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5 dal confine.

Nel rispetto della finalità ultima di cui sopra può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i

due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da apposito elaborato, sottoscritto da entrambi i proprietari, allegato al progetto.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni da erigersi in aderenza al confine medesimo, nel caso:

- a) - di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- b) - di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto.

- **Distanza tra gli edifici:** per distanza tra edifici si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentano finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono, invece, pareti finestrate:

- a) - le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con le norme vigenti in materia;
- b) - i tratti di parete privi di finestrature posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
- c) - i tratti di parete privi di finestrature sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
- d) - le pareti prive di aperture.

Quando due edifici non siano costruiti in aderenza, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

In tutti i casi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzioni in tessuti storici e consolidati o appartenenti alle classi R1, R2, L1, potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Nel caso di sostituzioni o nuove costruzioni all'interno di tessuti compatti con tipologie lungostrada (schiere o similari) viene privilegiata, ove possibile, l'edificazione in aderenza.

Il rispetto della distanza minima non si applica nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di cortili di cui all'art. 54 del presente Regolamento, con particolare riferimento ai rapporti che devono comunque intercorrere tra la superficie delle facciate prospettanti sull'area libera e l'estensione di quest'ultima.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in un'area di nuova edificazione (assimilabile a "zona omogenea C").

- **Distanza dal filo stradale:** per distanza di un edificio dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate).

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere rispettate le prescrizioni e le fasce di rispetto previste dal Codice della strada.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del R.U., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/92).

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni.

Nel caso di sostituzioni o nuove costruzioni all'interno di tessuti compatti con tipologie lungostrada (schiere o similari) viene privilegiata, ove possibile, l'edificazione in allineamento con gli edifici esistenti.

- **Capacità edificatoria:** si definisce capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di Slp realizzabile sulla medesima.

Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali il R.U. non preveda alcun indice fondiario o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della Slp esistente. Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di Slp (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia), fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dal R.U. o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.

E' fatta eccezione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (come definiti all'art. 9 comma 4 delle N.T.A. del R.U.), per i quali gli eventuali incrementi di Slp ammessi dal R.U. non sono sottoposti alle limitazioni derivanti dalla capacità edificatoria attribuita all'edificio.

La capacità edificatoria può essere trasferita secondo le modalità indicate all'art. 28 del presente Regolamento.

## **Art. 27 Definizioni specifiche**

Ai fini di una migliore comprensione delle prescrizioni del presente Regolamento si ritiene opportuno dare alcune definizioni di termini ricorrenti, specificandone il significato in funzione di una corretta applicazione.

- **Volumi tecnici:** sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come tali:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;

- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- le scale esterne di sicurezza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere, in ogni caso, progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante e in coerenza con la Guida agli Interventi del R.U. per gli edifici appartenenti alle classi R1, R2, L1 e al patrimonio di interesse storico-architettonico, per gli edifici rurali ed ex rurali nel territorio aperto.

- **Sagoma dell'edificio:** si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione, dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque SIp, la copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono SIp;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dall'applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

- **Logge:** si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno, porzioni del piano terreno o di altri piani soprastanti, delimitati da pareti, pilastri o altri elementi della costruzione che sorreggono la copertura piana o a falde inclinate o il solaio di una loggia soprastante.

Le logge totalmente aperte o chiuse su uno o due lati contribuiscono alla formazione della sola superficie coperta. Le logge chiuse sui tre o i quattro lati contribuiscono anche alla formazione del volume urbanistico.

- **Porticati:** si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

- **Gallerie coperte di uso pubblico:** si definiscono come gallerie di uso pubblico i porticati posti al piano terra degli edifici residenziali, prospettanti direttamente sulle pubbliche vie o spazi pubblici.

- **Cortili:** si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

- **Chiostrine:** si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali non siano sufficienti a qualificarlo come cortile.

- **Soppalchi:** si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

- **Locali fuori terra, interrati, seminterrati:** si definiscono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Si definiscono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno a sistemazione avvenuta.

Si definiscono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.



- **Edifici esistenti:** per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di entrata in vigore del Regolamento stesso risultino esistenti o in corso di costruzione.
- **Costruzioni temporanee:** si definiscono costruzioni temporanee quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
- **Abitanti equivalenti:** Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:
  - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
  - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici a destinazione ricettiva;
  - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
  - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
  - quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per attrezzature di interesse collettivo (musei, teatri, impianti sportivi ecc.) ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

#### **Art. 28 Applicazione della capacità edificatoria e degli Indici**

Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di SIp il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni del R.U. è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone anche il rispetto dei medesimi. Nell'applicazione degli indici la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della SIp degli edifici esistenti. Qualora la quantità di SIp esistente sia superiore a quella risultante dall'applicazione del rapporto SIp/Sf (lotto saturo) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti.

La capacità edificatoria, sia nel caso di Piani attuativi che nel caso di edificazione con Intervento Diretto, è determinata dal rapporto SIp/Sf in base al quale deriva la massima quantità di SIp edificabile sull'area d'intervento. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dalle N.T.A. del R.U. costituiscono ulteriori parametri finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal P.R.G. Il rispetto di tali indici e parametri è, in ogni caso, condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e dei parametri urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dalle N.T.A. del R.U. e ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla SIp esistente e, se del caso, rettificata come prescritto nei commi che seguono:

- negli edifici e aree nelle quali il R.U. ammette un incremento della SIp esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso;
- nel caso di edifici esistenti che presentino locali di altezza interpiano superiore all'altezza virtuale, come definita e stabilita al precedente art. 26 per la specifica destinazione d'uso, la capacità edificatoria si determina applicando al valore della SIp un coefficiente pari al rapporto tra l'altezza interpiano esistente e l'altezza virtuale. Per l'ultimo piano o nel caso di edifici monopiano, in luogo dell'altezza interpiano si assume l'altezza che intercorre tra il piano di calpestio dei locali e la linea di intersezione della facciata con l'intradosso della copertura. In caso di altezza non costante sull'intero perimetro, si assume la media ponderale delle pareti perimetrali. Qualora l'altezza così determinata risulti inferiore all'altezza virtuale non si applica alcun coefficiente correttivo.

Ai fini dell'applicazione di tale meccanismo perequativo, la destinazione d'uso da considerare sarà quella risultante dall'ultimo atto abilitante rilasciato dal Comune prima dell'adozione del R.U. oppure da Concessione o Autorizzazione in sanatoria ai sensi della L.47/85 o L.724/94.

E' inoltre ammissibile il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:

- i lotti siano contigui ed abbiano ed abbiano la stessa destinazione di zona urbanistica;
- il lotto che acquisisce la capacità edificatoria deve dimostrare il rispetto degli altri parametri urbanistici ( superficie permeabile, parcheggi, altezza, distanze dai confini, ecc.);
- la volontà di tale cessione deve essere notificata al Comune assieme ad un atto di trasferimento registrato nel quale sia espressamente indicata la capacità edificatoria trasferita.

## **CAPITOLO V - DEFINIZIONE E CRITERI DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 29 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in:

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo
- d) - ristrutturazione edilizia
- e) - ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di cui al comma precedente ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 e della L.R. 52/99, sono definiti, integrati e specificati dall'art. 9 delle N.T.A. del R.U.

Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, modifiche ed installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia, in edifici industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono assimilate alla manutenzione straordinaria.

L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 della L.R. 52/99.

### **Art. 30 Criteri generali per gli interventi**

Oltre a quanto prescritto dalle N.T.A. del R.U. e dalla Guida agli Interventi cui gli interventi devono attenersi in rapporto al Sistema, Sottosistema e classe di appartenenza, vengono di seguito riportati criteri generali di intervento.

#### *Interventi sulle logge e sui porticati*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessano logge o porticati non possono comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio (quali verande, strutture precarie e simili). Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio.

#### *Interventi su edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi o bellici*

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili.

Qualora la richiesta di Concessione preveda una ricostruzione documentabile e sostanzialmente fedele si procede per Intervento Diretto; nel caso in cui ciò non sia possibile, l'intervento è sottoposto ad apposito Piano attuativo.

#### *Interventi sul verde e sulle alberature*

In tutte le aree in cui le N.T.A. del R.U. od altre norme prescrivono la salvaguardia delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevederne la conservazione, in caso di sostituzione dovranno essere rispettate le indicazioni della Guida agli Interventi.

I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.

#### *Interventi di sistemazioni di aree scoperte*

Per interventi di sistemazione di aree scoperte sono da intendersi le opere da eseguirsi per la sistemazione di aree scoperte di pertinenza o meno di edifici, il tipo di intervento comprende:

- a) - la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) - l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dal R.U., degli spazi scoperti;
- c) - la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) - la costruzione e la modifica di costruzioni accessorie come indicate all'art. 36 comma 4 del R.U.;
- e) - le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione e/o modifica di muri di sostegno o di recinzioni.

#### *Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche*

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche, psichiche o sensoriali.

Analogha modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi (parcheggi, percorsi di accesso, impianti tecnologici con esclusione dei locali tecnici).

Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Per le finalità di cui sopra, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche:

- a) - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici D.P.R. 503/96;
- b) - per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. 13/89 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione (D.M. 236/89).

Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili con le medesime.

Le norme sopra indicate trovano applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione ai portatori di handicap;
- negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

### *Demolizioni*

Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

Possano essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del R.U. o di specifica legislazione. In particolare detti interventi sono vietati sugli edifici in classe R1, sugli edifici di interesse storico-architettonico di cui all'art. 10 delle N.T.A. del R.U., sugli edifici rurali o ex rurali, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal R.U.

### *Rischio idraulico*

Per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda alle norme relative alla fattibilità geologica del R.U. e comunque a quanto verrà previsto dal P.A.I (in fase di adozione).

### *Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale*

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

Le suddette disposizioni si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

### *Parcheggi privati*

Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione devono avere superficie non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi della L. 122/89.

Nella superficie destinata a parcheggio vengono computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio, le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Vengono escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Quando le superfici a parcheggio vengono ricavate su aree sistemate a verde, le superfici medesime vengono computate in maniera ordinaria considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi.

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse, se non espressamente vietata dalle N.T.A. del R.U., le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere, non computate ai fini della SIp e degli altri parametri urbanistici ed edilizi, devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- devono essere adibite al solo riparo degli automezzi e a nessun'altra funzione;
- devono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli, adottando soluzioni progettuali, materiali e tecniche costruttive idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- non devono essere delimitate da murature o da altre strutture per l'intero loro perimetro;
- non devono avere altezza superiore a ml. 2,40;
- l'eventuale schermatura ammessa deve essere leggera e limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto in profondità di ml. 5,50;
- non devono comportare riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 14, comma 5, del R.U.

I progetti dovranno essere corredati della documentazione necessaria a dimostrare il corretto inserimento nel contesto costituita almeno da:

- a) - documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;
- b) - relazione illustrativa con particolare riferimento all'inserimento ambientale e all'integrazione nel contesto, ai materiali e tecniche adottate;
- c) - elaborati grafici, in scala adeguata, per una corretta comprensione del progetto.

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio dell'atto abilitante dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

#### *Parcheggi di pertinenza ad attività commerciali*

Sono esonerati dalla realizzazione di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività commerciali tutti quegli esercizi di commercio al dettaglio avente superficie fino a mq. 100 ovvero superficie tale da non dovere realizzare almeno quattro posti auto e tutti gli esercizi in edifici esistenti all'interno del Sottosistema della Residenza classi R1 ed R2.

#### **Art. 31 Tolleranze di costruzione**

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

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

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

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

### **CAPITOLO VI - ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 32 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

Il titolare di Concessione o Autorizzazione Edilizia deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi.

Il direttore dei lavori (quando previsto per legge) e l'assuntore dei medesimi, se non indicati sin dal momento della richiesta di Concessione o Autorizzazione, devono essere nominati dal titolare dell'atto autorizzativo prima dell'inizio dei lavori; gli stessi a loro volta, devono comunicare l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività, tale nomina nonché la relativa accettazione possono essere eseguiti anche contestualmente.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune contestualmente dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati. Il titolare dell'atto autorizzativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e del presente Regolamento nonché delle modalità esecutive fissate nell'atto autorizzativo.

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

In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del riutilizzo.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a discarica autorizzata deve essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana.

Il titolare della Concessione, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare domanda di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura e gli estremi dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove previsto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove previsto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione (ove previsto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

In cantiere devono essere tenuti a disposizione delle Autorità competenti:

- Piano di sicurezza e coordinamento di cui al D. Lgs. 494/96 (nei casi richiesti);
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D. Lgs. 494/96 (nei casi richiesti);
- copia dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e relativa copia del progetto;
- denuncia depositata al Genio Civile e relativa copia del progetto strutturale (nel caso di opere in c.a. o soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica);
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore documento o elaborato progettuale in relazione alle modalità e al tipo di opera.

Tali obblighi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il rilascio di Concessione o Autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A. o a semplice comunicazione.

### **Art. 33 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote**

Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare della Concessione Edilizia deve chiedere per iscritto ai competenti Uffici Comunali, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, l'assegnazione sul terreno di punti fissi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere da realizzare.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della Concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia

del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla Concessione Edilizia.

I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

Decorso tale termine temporale senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della Concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera comunque eseguita in conformità al progetto approvato.

Le operazioni di cui al presente articolo sono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto a fornire personale e mezzi necessari.

#### **Art. 34 Prescrizioni per il cantiere**

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 494/96 devono essere rispettate le prescrizioni del Piano di Sicurezza e Coordinamento e, ove previsto, del Piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D. Lgs. 494/96.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato, organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento, deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose.

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

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

#### **Art. 35 Occupazione del suolo pubblico**

Nessuna occupazione di suolo pubblico può avvenire se non previa concessione, ad eccezione delle occupazioni d'urgenza.

Per occupazione d'urgenza si intende il caso in cui si debba provvedere ad esecuzione di lavori, che non consentono indugio, per fronteggiare situazioni di emergenza, in tal caso l'occupazione temporanea può avvenire anche prima del rilascio della concessione.

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare temporaneamente il suolo pubblico deve essere fatta apposita domanda in carta legale al competente ufficio comunale contenente:

- 1 - generalità del richiedente;
- 2 - termine di inizio e finale dell'occupazione;
- 3 - estremi dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere;
- 4 - esplicitazione dei motivi che rendono necessaria tale occupazione;
- 5 - individuazione planimetrica dell'area di cui si richiede la concessione;
- 6 - entità della superficie;
- 7 - modalità dell'occupazione;
- 8 - impegno a comunicare previamente all'ufficio competente eventuali modifiche relative al punto 7.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione calcolata in base alla tariffa di cui all'art. 18 del "Regolamento comunale per la concessione di spazi ed aree pubbliche".

La concessione di occupazione del suolo pubblico è subordinata ad un sopralluogo dei Vigili Urbani e/o di un rappresentante dell'ufficio tecnico che verificheranno l'ammissibilità della richiesta rispetto ai problemi del traffico.

**Art. 36 Visite di controllo**

I rappresentanti dei competenti uffici comunali possono effettuare sopralluoghi in cantiere allo scopo di verificare l'osservanza alle disposizioni di legge e ai Regolamenti nonché delle opere eseguite al progetto approvato o asseverato.

Deve essere lasciato libero accesso al cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, al personale della A.S.L. competente.

**Art. 37 Comunicazione di ultimazione lavori**

Ad ultimazione delle opere oggetto del titolo edilizio, ovvero entro e non oltre 20 (venti) giorni dal termine di validità del medesimo, l'instatario. La Ditta esecutrice ed il Direttore dei lavori, devono comunicare la data effettiva di fine lavori attraverso la "Comunicazione di fine lavori e Certificato di Conformità", come da modello predisposto on-line sul sito del Comune di Cantagallo.

Superato il termine sopraindicato senza la presentazione della documentazione sopra indicata, verrà applicata una sanzione pari ad Euro 250,00.

Alla comunicazione di fine lavori dovrà essere obbligatoriamente allegato il Certificato di Conformità delle opere eseguite al progetto presentato, redatto dal Direttore dei lavori (Tecnico abilitato) e copia di avvenuta presentazione della variazione catastale, oppure dichiarazione che le opere oggetto di intervento non hanno comportato modificazioni di classe mento catastale. In assenza di tale documentazione sarà applicata una sanzione pari ad Euro 516,00.

Oltre alla documentazione prevista al primo e terzo capoverso del presente articolo, devono essere allegati i certificati, autorizzazioni o documenti previsti dalle vigenti normative per il normale utilizzo dell'organismo edilizio oggetto di intervento.

Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 131 della L.R. 1/2005 r dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

**CAPITOLO VII - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI****Art. 38 Certificazione di abitabilità o agibilità**

Per il combinato disposto degli art. 4, comma 1, del D.P.R. 425/94 e dell'art. 11, comma 2 della L.R. 52/99, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:

- a) - gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) - gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
- c) - gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R. 52/99, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare dell'atto abilitante.

Tale dichiarazione attesta la conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.



Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche, in cui sia previsto il collaudo finale dalla normativa vigente, la certificazione è redatta dal collaudatore ai sensi dell'art. 16 commi 3 e 4 della L.R. 52/99. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/98 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi.

Il certificato di abitabilità o agibilità, in carta legale redatto dal tecnico abilitato deve essere depositato presso l'ufficio competente dell'Area Urbanistica-Assetto del Territorio-Tutela Ambientale.

La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo articolo e dell'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

Al momento della presentazione della certificazione, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa e la correttezza della medesima. Dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini per la richiesta di documentazione integrativa di cui al successivo articolo.

Ai fini della certificazione di abitabilità o agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della Concessione o Autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85.

#### **Art. 39 Documentazione obbligatoria**

La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità o agibilità è costituita da:

- a) - modello predisposto dall'ufficio sottoscritto dal tecnico dichiarante indicando eventualmente la non necessità di qualche adempimento o di documentazione;
- b) - dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie;
- c) - atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:
  - 1 - relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica, nei casi in cui non occorre il collaudo;
  - 2 - collaudo statico ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
  - 3 - copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Genio Civile, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio del Genio Civile;
  - 4 - certificato di idoneità statica, redatto da tecnico abilitato, nei casi in cui non sono necessari gli adempimenti di cui ai punti 1,2,3;
- d) - dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia stato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
- e) - certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi obbligatori per legge. Se il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato può essere sostituito da copia della richiesta;
- f) - collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalle normative vigenti;
- g) - copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e della L. 10/91;
- h) - denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio

- tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale;
- i) - dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - l) - estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
  - m) - dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (nel caso di immobili in cui si svolgono attività elencate nell'allegato 1 al D.P.R. 25/07/1991).

#### **Art. 40 Procedura per l'attestazione di abitabilità o agibilità**

Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute.

Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle normative entro lo stesso termine il Responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta di integrazioni all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini.

La suddetta richiesta viene inoltrata per conoscenza anche all'ufficio dell'Azienda Sanitaria competente. I termini interrotti iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni richieste.

I termini di cui sopra possono essere interrotti una ed una sola volta.

#### **Art. 41 Controlli e verifiche**

Le ispezioni di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. 52/99 sono effettuate a campione ed eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale coadiuvato dal personale dell'Azienda Sanitaria competente. Nel corso del sopralluogo, oltre a verificare la rispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite, vengono sottoposti a verifiche gli impianti e verificata la rispondenza dei locali alle norme igienico-sanitarie.

I sopralluoghi sono, di regola, effettuati entro sessanta giorni dalla presentazione delle attestazioni. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, viene rilasciata la certificazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando i provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

#### **Art. 42 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione**

Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti qualora necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, sotto forma di perizia giurata, sottoscritta da un tecnico abilitato, che attesti:

- che l'edificio non rientra nei casi a), b), c), del precedente art. 38;
- la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità (intesi come stabilito dal presente Regolamento);
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare l'abitabilità o l'agibilità degli immobili di vecchia costruzione ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi e, per i suddetti immobili, ha gli stessi effetti della certificazione di abitabilità o agibilità.

**Art. 43    Ambito di applicazione**

Le prescrizioni generali di cui al presente capitolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni o eccezioni del presente Regolamento per casi o destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

**Art. 44    Generalità**

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

In tutti gli interventi devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

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

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate. Solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse, tale autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza; tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

Ogni edificio deve essere munito di agevole e sicuro accesso alla copertura.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui devono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle normative vigenti in materia di illuminazione, in ogni caso, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui devono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle normative vigenti in materia di areazione dei locali, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto.

Tutti gli interventi negli edifici esistenti indicati dal R.U. in classe R1, R2, L1, appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico (ai sensi dell'art. 10 del R.U.) o edifici rurali ed ex rurali nel Sistema Ambientale devono attenersi, inoltre, alle prescrizioni della Guida agli interventi del R.U.

**Art. 45    Riscaldamento degli edifici**

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati, qualunque sia il suo combustibile, in conformità alla L. 10/91 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 412/93.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo; entro

30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere, inoltre, depositata la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

#### **Art. 46 Camini e canne fumarie**

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:

- semplice sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti in edifici plurifamiliari che non dispongono di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92 nonché alle prescrizioni della L. 615/66.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129/92.

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina, ecc.), dovranno avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio o in diversa posizione a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

In tutti gli edifici, esistenti e di nuova costruzione, i locali dove vengono installate apparecchiature a fiamma libera devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92.

#### **Art. 47 Isolamento termico degli edifici**

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il progetto energetico delle strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.

Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91.

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

#### **Art. 48 Isolamento acustico degli edifici**

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della L. 447/95 e dei relativi Regolamenti di attuazione nonché le altre norme vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti.

**Art. 49 Impianti elettrici**

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della L. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Sia nei casi di cui sopra che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

**Art. 50 Prevenzione incendi**

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia a seconda delle caratteristiche e dell'uso dell'edificio.

La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

**Art. 51 Requisiti relativi alla riservatezza, sicurezza e protezione**

Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune devono essere progettate soluzioni che evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza.

*Parapetti:* i parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati e realizzati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno, se con parapetto in metallo od altro materiale idoneo l'altezza non deve essere inferiore a ml. 1,00.

*Spazi comuni di collegamento:* le eventuali porte, finestre, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare ingombro o rilevante riduzione della larghezza del collegamento. Ove ciò non sia possibile i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

**Art. 52 Impianti igienici**

Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina e soggiorno nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso apposito disimpegno in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

**Art. 53 Scale**

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle normative in materia.

Non è consentito realizzare nei vani scala aperture per l'aerazione di locali contigui.

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo, della dimensione, della destinazione dell'edificio.

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

E' consentita la realizzazione di scale a chiocciola come collegamento tra locali di uno stesso alloggio purché l'apertura minima non sia inferiore a ml. 1,20.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano alle scale per l'accesso a locali tecnici o non abitabili come definiti dal presente Regolamento all'art. 56.

#### **Art. 54 Prescrizioni relative ai cortili**

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) - la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) - la distanza minima di cui alla precedente lettera a) potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni).

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni: la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 10 ml si applicano i disposti di cui al punto a).

Gli interventi sui locali che prospettano su cortili sono ammissibili solo dove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

L'espulsione nei cortili di aria proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria è ammissibile alle seguenti condizioni:

- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete antistante;
- vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.

#### **Art. 55 Prescrizioni relative alle chiostrine**

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno avere dimensione non inferiore a mq. 12,00.

Gli interventi su chiostrine esistenti devono, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali quando tale miglioramento risulti opportuno per il miglioramento della situazione igienico sanitaria in atto e, comunque, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici. Ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti, si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando, invece, sempre ammesso il passaggio inverso.

Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o con presenza non continuativa di persone salvo che il locale sia dotato di altra apertura su spazio aperto di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Per quanto riguarda finestre, bocche d'aria o localizzazione di impianti di condizionamento si applicano le stesse regole per i cortili.

#### **Art. 56 Requisiti degli edifici per abitazione: classificazione**

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, i locali ad uso abitativo si distinguono in:

- **CATEGORIA A** - Locali abitativi nei quali la permanenza di persone è protratta nel tempo:

**A** – Soggiorno, Pranzo, Cucina, Camera da Letto.

- **CATEGORIA B** - Locali abitativi accessori nei quali la permanenza di persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:

**B1** - Servizi Igienici, Lavanderia;

**B2** – Taverne, Mansarde, Stenditoio, Cucine secondarie;

**B3** - Vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra, Corridoi e Disimpegni quando superano Mq. 12,00 di superficie;

**B4** - Cantine, Legnaie, Sala di Macchinari che necessitano soltanto di avviamento o di scarsa sorveglianza, Ripostigli, Spogliatoi, Guardaroba e simili, quando superano i Mq. 8,00 di superficie;

**B5** - Disimpegni inferiori a Mq. 12,00, Ripostigli, Cabine armadio, Guardaroba, Spogliatoi e simili inferiori a Mq. 8,00, Vani scala colleganti non più di due piani, Salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;

**B6** – Rimesse auto.

- **CATEGORIA C** – Locali nei quali la permanenza di persone non è prevista

**C1** – Locali sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,40;

**C2** – Locali sottoscala, interrati, seminterrati con altezza inferiore a ml. 2,40.

- **CATEGORIA D** – Edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e/o merci:

**D1** – Laboratori e Locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi); Archivi e Magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti);

**D2.1** – Uffici di tipo Amministrativo e Direzionale:

-Studi Professionali

-Ambulatori Medici

-Ambulatori Aziendali/ Camere di Medicazione

-Sale Riunioni, Sale d'attesa

-Sale Esposizione/ Sale Campionario

-Refettori/Mense

-Locali di Riposo, Locali di Ricovero

**D2.2** – Sale lettura, Sale da Gioco, Ambulatori Chirurgici

**D3.** – Spogliatoi, Servizi Igienici – W.C., Docce, Disimpegni, Corridoi, Magazzini, Depositi e Archivi, senza permanenza di addetti.

### **Art. 57 Alloggi inabitabili**

Un alloggio è da ritenersi inabitabile quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti e/o improprio ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione e/o quando manca di aerilluminazione e/o quando non è provvisto di servizi igienici e/o quando manca di acqua potabile.

Un alloggio con anche una sola di tali caratteristiche viene dichiarato inabitabile, deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

### **Art. 58 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni in funzione delle esigenze igienico-sanitarie:

- abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;

- abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespajo adeguatamente aereati;

- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta ovvero un dislivello interno-esterno non superiore a ml. 1,20;

- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, strutturali, funzionali preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un buon grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione



permanente locali interrati e che gli interventi non devono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

#### **Art. 59 Illuminazione dei locali di abitazione**

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono avere illuminazione naturale diretta.

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate al lordo dei telai, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite lucernari o finestre in falda.

Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità.

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, è fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di interesse storico-architettonico di cui all'art. 10 delle N.T.A. del R.U. e per gli edifici classificati R1, L1 dal R.U. nonché per gli edifici rurali ed ex rurali nel Sistema Ambientale per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche e documentali dell'edificio, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

#### **Art. 60 Requisiti relativi all'aereazione delle abitazioni**

Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale o la ventilazione d'angolo. Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o chiostrine. Tali prescrizioni non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere areati anche mediante aperture su un solo fronte dell'edificio.

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili devono essere dimensionate come prescritto all'art. 59 del presente Regolamento.

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita anche l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti è fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di interesse storico-architettonico di cui all'art. 10 delle N.T.A. del R.U. e per gli edifici classificati R1, L1 dal R.U. nonché per gli edifici rurali o ex rurali nel Sistema Ambientale per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche e documentali dell'edificio, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura essendo, invece, sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

**Art. 61 Altezza dei locali ad uso residenziale**

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto o al piano di imposta dell'orditura minuta. Nel caso di soffitti non piani si assume la media tra le diverse altezze riferite alle rispettive superfici di influenza.

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza nella parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale l'altezza nella parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi di cui al successivo art. 63.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti; è, inoltre, consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ai commi precedenti, in ogni caso tale altezza minima non può essere inferiore a ml. 2,00 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

**Art. 62 Dimensionamento dei locali ad uso residenziale**

Per superficie di un locale si intende la superficie calpestabile del medesimo, con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona ed a mq. 14, se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura; quando la cucina non raggiunge detta superficie minima o non è dotata di finestra propria deve essere direttamente collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00; in tal caso la superficie finestrata dovrà soddisfare i rapporti aereoilluminanti prescritti dal presente Regolamento in relazione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Se la cucina consiste in uno spazio di cottura ricavato nel soggiorno (cioè non distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun parametro dimensionale; se la profondità è limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentita un'altezza inferiore a quella per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,00 e deve essere interamente delimitato da pareti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

### **Art. 63 Soppalchi**

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto dove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

I soppalchi destinati ad abitazione permanente devono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione viene operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi destinati ad abitazione permanente devono avere altezza minima non inferiore a ml.2,00 ed altezza media non inferiore a ml.2,40.

I soppalchi destinati ad abitazione non permanente devono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,20.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

### **Art. 64 Classificazione dei luoghi di lavoro**

I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia l'attività si distinguono in:

- *Ambienti di lavoro*: sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti.
- *Ambienti di vendita*: sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
- *Ambienti di ufficio*: sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o di libera professione, siano esse svolte autonomamente che a servizio di attività produttive o commerciali.
- *Ambienti di supporto*: sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti.
- *Ambienti di servizio*: sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie a quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti.

### **Art. 65 Norme generali per gli ambienti di lavoro**

#### *Norme relative all'aereazione degli ambienti di lavoro*

Di norma i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante aperture prospettanti direttamente all'esterno uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne.

Fatte salve le eventuali normative per specifiche attività, ai fini della verifica della superficie di aereazione sono computati anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno purché non rappresentino l'unico sistema di aereazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 50% della superficie minima prescritta.

Si può fare ricorso all'aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, in tal caso i progetti degli impianti devono essere preventivamente sottoposti, per gli aspetti igienico-sanitari, alla valutazione dell'azienda U.S.L. competente.

Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

Le aperture che garantiscono l'aereazione degli ambiente di lavoro devono presentare superficie non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 83,50.

E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata.

*Requisiti di illuminazione degli ambienti di lavoro:*

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Ai fini della verifica delle superfici illuminate devono essere computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni, finestrature a sheed, lucernari e simili.

Di norma le superfici illuminate deve essere distribuite in modo tale da garantire un'illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.

La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

Ai fini della verifica delle superfici illuminanti sono computate le superfici trasparenti delle porte esterne, a partire da un'altezza di m. 0.80.

Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi posti sia sulle pareti che in copertura le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari; almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna.

Si può fare ricorso all'illuminazione artificiale solo nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, deve necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

L'impianto di illuminazione artificiale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, come anche le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

*Dimensioni degli ambienti di lavoro*

Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali di cui all'art. 6 del D.P.R. 303/56, devono rispettare i limiti di cui al decreto medesimo. Gli ambienti di lavoro ad esclusione dell'ambito del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70.

La superficie di ciascun ambiente di lavoro non deve comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

*Ulteriori regole per la progettazione degli ambienti di lavoro*

Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici o in locali che presentano un interrimento non superiore a ml. 1,20.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati o seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra. I locali equiparati a quelli fuori terra devono avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.

Nella progettazione di nuovi edifici da adibire ad ambienti di lavoro deve essere rispettata la normativa vigente in materia di inquinamento acustico. L'eventuale inserimento di elementi fonoisolanti non deve contrastare con le esigenze di illuminazione ed aereazione. In previsione di attività che possono causare vibrazioni devono essere predisposti accorgimenti strutturali atti a limitare la propagazione delle vibrazioni al resto degli ambienti ed agli ambienti circostanti.

I soppalchi, come definiti all'art. 27 del presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando le strutture portanti sono adeguate al carico che devono sostenere e devono essere esposti, ben visibili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio così come risulta dal progetto strutturale; le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono essere inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima di ml. 2,20); I parapetti, le protezioni, le scale, gli accessi e le uscite devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono trovare applicazione le deroghe previste dal presente Regolamento.

Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve, in ogni caso, tendere a conseguire i minimi prescritti ed eventuali deroghe potranno essere concesse solo quando, per le caratteristiche dell'edificio o per specifiche norme di tutela disposte dalle N.T.A. del R.U., detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso gli interventi non devono comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

L'utilizzo dei locali come ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.

Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento dei parametri di aereazione ed illuminazione prescritti per i normali ambienti di lavoro. Qualora ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi dei parametri di aereazione possono essere ridotti rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36, per quanto riguarda l'illuminazione è ammesso integrare l'illuminazione naturale con idonea illuminazione artificiale nel rispetto delle Norme UNI 10380 (intensità, qualità, abbagliamento).

**Art. 66 Norme generali per gli ambienti di vendita**

*Dimensionamento*

Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Se non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili); ml. 2,70 per le attività commerciali in genere.

*Aereazione ed illuminazione*

Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o avere un adeguato impianto di ventilazione forzata (in conformità alla norma UNI 10339); possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

In ogni caso devono essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale (in conformità alla norma UNI 10380).

Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella prescritta per gli ambienti di lavoro.

I soppalchi, come definiti all'art. 27 del presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non sono inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20); I parapetti, le protezioni, le scale, gli accessi e le uscite devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

#### **Art. 67 Norme generali per gli ambienti di ufficio**

##### *Dimensionamento*

Se non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 (per i locali a copertura inclinata l'altezza minima deve essere non inferiore a ml.2,20) e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

##### *Aereazione ed illuminazione*

Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro. Per gli ambienti di ufficio sono comunque ammessi l'aereazione forzata mediante un impianto che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 e l'illuminazione artificiale mediante un impianto in conformità alla norma UNI 10380.

I soppalchi, come definiti all'art. 27 del presente Regolamento, possono essere adibiti ad ufficio quando presentino le caratteristiche prescritte, al precedente articolo, per gli ambienti di vendita.

#### **Art. 68 Norme generali per gli ambienti di supporto**

##### *Dimensionamento*

Se non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70. Per i locali a copertura inclinata l'altezza minima deve essere non inferiore a ml.2,20.

Devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra. Possono essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfano tutte le caratteristiche richieste per i locali di abitazione non permanente, come definiti all'art. 57 del presente Regolamento.

##### *Aereazione ed illuminazione*

Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione prescritte per gli ambienti di lavoro. Sono ammesse l'aereazione forzata e l'illuminazione artificiale, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali per gli ambienti di ufficio prescritti dal presente Regolamento.

I soppalchi, come definiti all'art. 27 del presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentano le caratteristiche prescritte all'art. 66 del presente Regolamento, per gli ambienti di vendita.

#### **Art. 69 Norme generali per gli ambienti di servizio**

Se non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale, con una superficie minima di mq. 6.

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq. 1,50 per i vani doccia;
- superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 1,00.
- superficie non inferiore a mq. 1,50 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Nel caso siano privi di finestre, l'aereazione deve essere assicurata mediante adeguato impianto di aereazione forzata.

In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, deve essere garantita la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

#### **Art. 70 Norme generali per i luoghi di lavoro**

Non è ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni.

Qualunque luogo dove si svolgono preparazioni di sostanze alimentari è soggetto ad autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L.283/62 nonché rispondere ai requisiti previsti. Deve, inoltre, rispondere ai requisiti di cui al punto 4.1 e 4.2 delle "linee guida per l'igiene degli ambienti di lavoro" dell'Azienda U.S.L. n° 4 di Prato.

In caso di particolari attività, per la sicurezza e la salute dei lavoratori, devono essere predisposti locali di riposo facilmente accessibili.

#### **Art. 71 Funzioni regolate da norme specifiche**

I luoghi adibiti a funzioni per le quali vigono normative specifiche (scuole, alberghi e simili, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

I luoghi adibiti a funzioni diverse da quelle di cui agli articoli precedenti ma per le quali non vigono normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Nel caso in cui la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di un'attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

## **Art. 72 Approvvigionamento idrico**

Tutti gli edifici devono essere provvisti di acqua potabile distribuita proporzionalmente al numero degli utenti. Nelle aree servite dall'acquedotto pubblico è obbligatorio l'allacciamento a quest'ultimo. Nelle aree non servite l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi (indicati nelle Carta Idrogeologica e nella Carta della Pericolosità Idraulica del P.S.); in questo caso l'acqua, deve essere sottoposta, almeno una volta l'anno a cura dei proprietari, ad accertamenti chimici e batteriologici.

L'erogazione dell'acqua deve avvenire in modo diretto mediante condotta a rete. Nel caso sia indispensabile l'accumulo di acqua in serbatoi questi devono essere realizzati secondo le norme vigenti, in materiale idoneo, muniti di coperchio onde evitare l'ingresso di materiali estranei e muniti di valvole di non ritorno e di sfiato. Se è necessario ricorrere ad un impianto di sollevamento dell'acqua (autoclave), l'installazione deve essere fatta in maniera da impedire il ritorno in rete dell'acqua sollevata. In nessun caso l'autoclave deve aspirare direttamente dalla rete. Di norma i serbatoi di accumulo non possono essere interrati salvo casi in cui non vi è un'altra soluzione adottabile; in tali casi la soluzione alternativa dovrà essere valutata da parte del Servizio Sanità Pubblica della Azienda USL 4 di Prato.

## **Art. 73 Impianti di smaltimento – prescrizioni generali**

Tutti gli edifici devono essere dotati di impianti atti a garantire la raccolta delle acque reflue.

Il loro convogliamento alla pubblica fognatura deve avvenire secondo le modalità previste dall'apposito regolamento, fornito da Publiacqua, per la gestione del servizio idrico integrato nei Comuni facenti parte dell'ATO 3, che costituisce parte integrante del presente Regolamento limitatamente alla materia oggetto del presente capitolo.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura il convogliamento delle acque reflue deve avvenire secondo le regole del presente Regolamento e del regolamento di igiene edilizia.

### *Reimpiego delle acque pluviali*

Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

### *Recapito ad impianti di fitodepurazione*

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate alla pubblica fognatura è consigliato condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'art. 75 del presente Regolamento.

## **Art. 74 Caratteristiche degli Impianti di smaltimento**

Le condutture delle acque reflue e delle acque pluviali devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed avere sezione sufficiente per ricevere e convogliare le acque medesime.

### *Acque reflue*

Le tubazioni verticali devono essere incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici.

Le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti d'ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte a dispositivi di depurazione.

Negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.



### *Acque pluviali*

Le condutture verticali delle acque pluviali devono essere collocate di preferenza esterne agli edifici; il tratto terminale può essere eventualmente incassato.

All'estremità di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Lungo le condutture interrato devono, inoltre, essere installati pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tutte le tubazioni devono essere condotte ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni delle proprietà, da cui diparte la tubazione che conduce al recapito finale.

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue viene consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

### *Fosse biologiche*

Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso non sia possibile il rispetto della distanza sopradetta, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei soli casi in cui non sia possibile la collocazione esterna all'edificio, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica deve essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da adeguata camera d'aria areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno; deve essere previsto idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è ammessa la presenza continuativa di persone.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti (come definiti all'art. 27 del presente Regolamento) corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti d'ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra.

Ogni fossa biologica deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione deve essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile. Nella parete che divide le due camere devono essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere; in mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

## **Art. 75 Fitodepurazione**

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è consigliato nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

La disciplina degli scarichi e la tutela della risorsa idrica sono regolate dal D. Lgs. 152/99 e successiva modificazione con D. Lgs. 258/00.

Le finalità del Decreto, come elencate all'art. 1, comma 1, sono:

- prevenire e ridurre l'inquinamento e attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati;
- conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili;
- mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici nonché la capacità di sostenere comunità ampie e ben diversificate.

Tecnologie di tipo naturale per la depurazione dei reflui ed il risanamento dei corpi idrici sono pertanto perfettamente compatibili per la corretta applicazione delle finalità del sopracitato Decreto con il ricorso a tecnologie di depurazione naturale, quali il lagunaggio o la fitodepurazione a tecnologie come i filtri percolatori o impianti a ossidazione totale (allegato 5, punto 3).

#### *Definizione*

I trattamenti di fitodepurazione sono sistemi di tipo biologico in cui avvengono complesse interazioni chimiche e microbiologiche progettati per simulare una zona umida naturale allo scopo di depurare le acque reflue. Le soluzioni impiantistiche che possono essere adottate dipendono da diversi fattori, quali natura dei reflui da trattare, obiettivi di depurazione prescelti, disponibilità di spazio, inserimento ambientale.

Tali impianti sono particolarmente adatti e consigliati per insediamenti con popolazione equivalente compresa tra 50 e 2.000 abitanti e per insediamenti in cui la popolazione equivalente fluttuante è superiore al 30% della popolazione residente e laddove le caratteristiche territoriali e climatiche lo consentano.

#### *Criteri di progettazione*

Nella progettazione di un impianto di fitodepurazione si dovranno valutare i seguenti aspetti:

- definizione degli obiettivi di qualità da raggiungere;
- scelta dello schema di impianto e dei trattamenti primari;
- dimensionamento per un particolare afflusso, carico organico, % rimozione degli inquinanti (geometria, area, profondità dei letti);
- scelta del medium di riempimento;
- scelta dell'impermeabilizzazione;
- struttura di ingresso ed uscita per il controllo del livello dell'acqua, riciclo dell'acqua, distribuzione e suddivisione del flusso, configurazione del percorso dell'acqua;
- dettagli sulla piantumazione, inclusa la selezione delle specie, densità di piantumazione e spettro specie;
- piano di avviamento, gestione e manutenzione.

Conformemente ai criteri introdotti dal D. Lgs. 152/99 e sua successiva modificazione è importante come primo passo definire parametri qualitativi per la qualità dell'acqua, in relazione al corpo idrico recettore, nel caso di recapito in acque superficiali; della tipologia di suolo e della falda nel caso di sub-irrigazione e della destinazione d'uso (domestico, agricolo, industriale) nel caso di riutilizzo.

Allo scopo di ridurre i rischi di intasamento del medium ad opera dei solidi grossolani o sedimentabili presenti nel refluo, è necessario inserire a monte dell'impianto idonei trattamenti primari (vasca settica tipo Imhoff o fossa settica tricamerale per le acque nere, degrassatori per le acque grigie).

Nel caso in cui non si prevedano lunghi periodi in cui l'impianto rimane inutilizzato è auspicabile il ricorso a una vasca settica tipo Imhoff opportunamente dimensionata. Il comparto di sedimentazione dovrà consentire adeguati tempi di permanenza (almeno 2 h sulla portata di punta giornaliera pari a tre volte la portata media). Il comparto di digestione dovrà essere adeguato alla produzione di fanghi prevista in modo da avere svuotamenti 1-2 volte l'anno.

Altrimenti si può ricorrere all'impiego di una fossa settica tricamerale, di volume totale almeno pari a 0,5 mc./a.e. Il volume dell'ultima camera dovrà essere non minore della somma del volume delle prime due.

Il degrassatore per le acque grigie dovrà essere di volume totale almeno pari a 0,3 mc./a.e. e il refluo in uscita da esso dovrà essere addotto all'ultima camera della fossa settica tricamerale (nel caso di impiego di quest'ultima).

Ai trattamenti primari non devono essere addotte le acque meteoriche.

La scelta del tipo di medium va valutata secondo le caratteristiche dello scarico che si deve depurare.

Viene comunemente utilizzato materiale inerte pulito e lavato (ghiaia e sabbia). Per i sistemi a flusso sommerso è consigliato l'utilizzo di ghiaie di diametro medio compreso tra 2 e 25 mm.

Lo spessore del letto dipende dalle essenze vegetali utilizzate.

In un sistema a flusso sommerso orizzontale il liquame in entrata deve essere distribuito in modo da garantire un flusso uniforme lungo la larghezza del letto. Prima dell'uscita, sul fondo, viene posto un tubo di drenaggio microforato per raccogliere le acque trattate che vengono poi convogliate in un pozzetto regolatore di livello, che garantisce la regolazione del livello idrico all'interno del sistema, lo svuotamento totale della vasca o il suo allagamento.

Per evitare fenomeni di inquinamento della falda, i bacini di depurazione devono essere impermeabilizzati, utilizzando manti bentonitici o sintetici ed escludendo, invece, i manufatti in cemento per ragioni di sicurezza di tenuta. In genere sono da preferire i manti sintetici come LDPE, HDPE (polietilene a bassa ed alta densità) o PVC, con spessore variabile da 0,5 a 2 mm, protetti superiormente e inferiormente da un foglio di tessuto non tessuto. Il sistema scelto dovrà garantire un isolamento totale del fondo e delle pareti dell'impianto di fitodepurazione rispetto al suolo circostante.

#### *Dimensionamento*

Nel dimensionamento si dovrà tenere conto degli obiettivi di qualità fissati, evitando di eseguire dimensionamenti basati solamente sul rapporto superficie/abitante equivalente e seguendo le metodologie di calcolo riportate nella letteratura di riferimento. Nei sistemi a flusso sommerso orizzontale, una metodologia per la determinazione dell'area superficiale Guidelines è la seguente:

$$A_n = Q_d (\ln C_o - \ln C_t) / K_{BOD}$$

dove:

**A<sub>n</sub>** = area superficiale, m<sup>2</sup>

**Q<sub>d</sub>** = portata media giornaliera del refluo, m<sup>3</sup>/d

**C<sub>o</sub>** = valore medio del BOD<sub>5</sub> in entrata, mg/l

**C<sub>t</sub>** = valore medio del BOD<sub>5</sub> richiesto in uscita, mg/l

**K<sub>BOD</sub>** = costante, m/d

#### *Glossario*

- **fitodepurazione:** sistema per depurare le acque reflue attraverso l'azione combinata di batteri e piante;
- **abitante equivalente:** unità di misura standardizzata utile per esprimere in termini omogenei il carico di una particolare utenza (civile o industriale) dell'impianto di depurazione e la cui determinazione è definita all'art. 27 del presente Regolamento;
- **acque reflue:** sono definite acque reflue (art. 2 del D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni) tutte le acque provenienti da uno scarico. Si distinguono in:
  - *domestiche*, se provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche
  - *industriali* se scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle domestiche e meteoriche di dilavamento
  - *urbane* se domestiche o miscuglio di domestiche, industriali e meteoriche;

- **BOD5 (biochemical oxigen demand):** è un parametro di valutazione della qualità dell'acqua. Corrisponde alla quantità di ossigeno utilizzata dai batteri per abbattere il carico organico;
- **depurazione dell'acqua:** insieme dei trattamenti artificiali che permettono di eliminare parzialmente o totalmente le sostanze inquinanti da un'acqua lurida. Si dividono in meccanici (grigliatura), primari (sedimentazione), secondari (biologici e/o chimici) e terziari (affinamento e finissaggio);
- **effluente:** acqua depurata in uscita dall'impianto di depurazione;
- **fango:** prodotto della sedimentazione delle acque luride;
- **fossa Imhoff:** contenitore di reflui civili che svolge una depurazione primaria di sedimentazione ed una primaria digestione anaerobica dei fanghi. E' composta da più settori in modo tale da separare il liquame dal fango;
- **medium di riempimento:** materiale inerte usato per riempire i letti a flusso sommerso degli impianti di fitodepurazione. Serve da substrato per la crescita delle piante e dei microrganismi;
- **refluo: v. acque reflue;**
- **scarico:** viene definito scarico (art. 2 D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni) qualsiasi immissione diretta di acque reflue luride, semiliquide e comunque convogliabili nelle acque superficiali sul suolo, nel sottosuolo e in rete fognaria indipendentemente dalla loro natura inquinante, anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione;
- **substrato:** materiale su cui vive o cresce un organismo. Il substrato può fornire nutrimento all'organismo o fungere solo da sostegno;
- **trattamento primario, secondario, terziario: v. depurazione dell'acqua.**

## CAPITOLO X – NORME FINALI

### **Art. 76 Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

La realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. nelle Aree Aperte Urbane, nelle Aree per Servizio di Uso Pubblico è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni di P.R.G. da parte di soggetti diversi, previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

La realizzazione di tali interventi è subordinata ad apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegni almeno:

- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal P.R.G. e se ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva l'Amministrazione Comunale dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo;
- a dare atto che la destinazione attribuita all'area rimane tale fino all'eventuale modifica dello strumento urbanistico generale;
- a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione.
- a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente, all'acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato previo congruo indennizzo, che tenga conto del valore di esproprio dell'area, dei costi sostenuti per la

realizzazione della struttura, dell'onere di ammortamento dell'investimento e dello stato di conservazione del bene, escludendo qualunque plusvalore derivante dall'attività svolta.

**Art. 77 Valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili negli edifici ad uso pubblico**

Come previsto dall'art. 26 della L. 10/91 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica e sul ciclo di vita degli impianti da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.

**Art. 78 Sanzioni**

In caso di infrazioni al presente Regolamento non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza l'Amministrazione Comunale determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie considerando la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

- ALLEGATO 1 -

# MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Art. 183 Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014

Il contributo di costruzione di cui all'art. 23 – Capitolo IV - del presente Regolamento Edilizio, dovrà essere determinato applicando alle unità dimensionali di riferimento le tariffe contenute nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" entrambi da aggiornare annualmente da parte dell'Amministrazione Comunale in base alle variazioni dell'indice ISTAT, secondo le schede predisposte dall'Area Tecnica n. 5, in funzione della tipologia di intervento progettato, ovvero:

**A) INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - SOSTITUZIONE EDILIZIA - AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVI IMPIANTI) ASSOGGETTATI AL REGIME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO RELATIVI ALLE SEGUENTI DESTINAZIONI:**

- 1) Residenziali;
- 2) Industriali e Artigianali ivi compreso le sedi logistiche ad esse assimilati;
- 3) Turistici, Commerciali, Direzionali e di Servizio;
- 4) Centri Commerciali all'Ingrosso – Depositi Commerciali – Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale;
- 5) Casi particolari.

**B) RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ASSOGGETTATI AL REGIME DELLA SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) OVVERO A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A) NEI CASI IVI PREVISTI DALLA NORMATIVA, RELATIVI ALLE SEGUENTI DESTINAZIONI:**

- 1) Residenziali;
- 2) Industriali e Artigianali ivi compreso le sedi logistiche ad esse assimilati;
- 3) Turistici, Commerciali, Direzionali e di Servizio;
- 4) Centri commerciali all'Ingrosso – Depositi Commerciali – Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale;
- 5) Casi Particolari.

**MODALITÀ DI CALCOLO E CRITERI DA SEGUIRE NELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**A) NUOVA EDIFICAZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - SOSTITUZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, così determinato:

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

Volume edificabile (Ve) (\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie convenzionale complessiva (SCom) (\*\*\*) x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe");

**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

Volume edificabile (Ve) (\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie convenzionale complessiva (SCom) (\*\*\*) x tariffa (da individuare nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe");

*(\*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Residenziali, Commerciali, Direzionali e di Servizio, Turistiche, e alle strutture fisse delle Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto.*

*(\*\*) unità dimensionale da applicare nei casi particolari di cui al punto 6 (da 6.1 a 6.3) delle istruzioni del presente allegato.*

*(\*\*\*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Artigianali, industriali, Commerciali all'ingrosso, Depositi Commerciali – Sedi logistiche.*

**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:**

– RESIDENZA

(SCom x I. x Co. x P):

corrisponde al prodotto fra la superficie complessiva (SCom), il coefficiente di incremento di costo relativo alle superfici medie risultanti (I), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamenti annuali costi" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della consistenza superficiale media delle unità abitative secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato.

– INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

non dovuto

– COMMERCIALE, DIREZIONALE E DI SERVIZIO, TURISTICO

(Vvp. x Co x P.):

corrisponde al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p), il costo unitario di costruzione (Co) di cui al punto D alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, lo riterranno necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

– COMMERCIALE ALL'INGROSSO, DEPOSITI COMMERCIALI– SEDI LOGISTICHE

(Scom.x Co.x P):

corrisponde al prodotto fra la superficie convenzionale complessiva (SCom), il costo unitario di costruzione (Co) di cui al punto D alla tabella "aggiornamento annuale costo di costruzione" e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell'intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l'aliquota percentuale (P) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L'importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

## **–B) INTERVENTI DI RECUPERO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE COMPORTANO INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO**

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così determinato:

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

- Aumento Superficie complessiva (SCom) : Volume edificabile (Ve)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie complessiva (SCom)(\*\*\*) x tariffa.
- Mutamento della destinazione d'uso: Volume (V)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie convenzionale complessiva (Scc)(\*\*\*) x tariffa.
- Aumento del numero delle unità immobiliari: Volume edificabile (Ve)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie complessiva (SCom)(\*\*\*) x tariffa x 30%x (uu.ii.derivate-1) / uu.ii preesistenti.

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- Aumento Superficie complessiva (SCom) : Volume edificabile (Ve)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie complessiva (SCom)(\*\*\*) x tariffa.
- Mutamento della destinazione d'uso: Volume edificabile (Ve)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie convenzionale complessiva (Scc)(\*\*\*) x tariffa.
- Aumento del numero delle unità immobiliari: Volume edificabile (Ve)(\*) / Volume teorico (V.t) (\*\*) / superficie complessiva (SCom)(\*\*\*) x tariffa x 30%x (uu.ii.derivate-1) / uu.ii preesistenti.

(\*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Residenziali, Commerciali, Direzionali e di Servizio, Turistiche, e alle strutture fisse delle Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto

(\*\*) unità dimensionale da applicare nei casi particolari di cui al punto 6 (da 6.1 a 6.3) delle istruzioni del presente allegato

(\*\*\*) unità dimensionale da applicare alle destinazioni: Artigianali, industriali e Commerciali all'Ingrosso.

### **– RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Il Contributo di costruzione è commisurato anche all'incidenza del contributo sul costo di costruzione.



## – RESIDENZA

Contributo sul costo di costruzione: =  $(S_{Com} \times Co \times P \times P1)$

corrisponde al prodotto fra la superficie complessiva ( $S_{Com}$ ), il coefficiente di incremento di costo relativo alle superfici medie risultanti, il costo unitario di costruzione ( $Co$ ) di cui alla tabella “aggiornamento annuale costo di costruzione” e l’aliquota percentuale ( $P$ ) da individuare in funzione della consistenza della superficie media delle unità abitative, e aliquota  $P1$  da individuare in funzione dell’entità dell’intervento proposto secondo le tabella riportate nelle istruzioni del presente allegato.

## – ATTIVITA’ COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO, TURISTICHE

Per le strutture fisse =  $(V.v.p. \times Co. \times P. \times P1)$

corrisponde al prodotto del volume vuoto per pieno ( $V.v.p.$ ), il costo unitario di costruzione ( $Co$ ) di cui alla tabella “aggiornamento annuale costo di costruzione,” l’aliquota percentuale da individuare in funzione della destinazione ( $P$ ) e l’aliquota percentuale da individuare in funzione dell’entità dell’intervento proposto ( $P1$ ).

Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell’intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l’aliquota percentuale ( $P$ ) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L’importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata

## – ATTIVITA’ COMMERCIALI ALL’INGROSSO, DEPOSITI COMMERCIALI – SEDI LOGISTICHE

$(S_{com} \times Co \times P \times P1)$

corrisponde al prodotto fra la superficie convenzionale complessiva ( $S_{com}$ ), il costo unitario di costruzione ( $Co$ ) di cui al punto D alla tabella “aggiornamento annuale costo di costruzione” e l’aliquota percentuale ( $P$ ) da individuare in funzione della destinazione nella tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. Nei casi di lavori, costruzioni, impianti particolari, se verrà ritenuto necessario, il costo di costruzione degli interventi sarà accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento.

Nei casi di particolare importanza, il costo di costruzione dell’intervento può essere accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti, in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, e l’aliquota percentuale ( $P$ ) da individuare in funzione della destinazione secondo la tabella riportata nelle istruzioni del presente allegato. L’importo sarà soggetto a conguaglio a consuntivo con la spesa documentata.

## **SPECIFICAZIONI DI CALCOLO E CASI PARTICOLARI**

### INTERVENTI CUMULATIVI

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono più categorie d’intervento determinanti incremento di carico urbanistico, il contributo dovrà essere calcolato per ogni singolo intervento e quindi cumulato.

## **MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DI EDIFICI**

La L.R. n. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni tra l'altro, ai sensi dell'art. 83, consente il cambio di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati a fini agricoli, prevedendo due tipologie operative:

- a) edifici con pertinenza superiore all'ettaro: il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo sulla base degli schemi, allegati A e B, approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 15/2010, che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Qualora le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della presentazione dell'atto abilitante, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 5, art.83, della citata l.r. 65/2014 e di cui al successivo punto "b", è dovuta al comune la relativa differenza, calcolati con le tariffe riportate nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" approvate dall' Amministrazione Comunale;
- b) edifici con pertinenza inferiore all'ettaro: a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni, il contributo previsto dal comma 5, art. 83, della citata l.r. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta pari a quello stabilito con le tariffe riportate nella tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" approvate dall' Amministrazione Comunale;

## **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO TRA CATEGORIE FUNZIONALI PRINCIPALI (ART 99 L.R. 65/2014)**

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale all'altra (art. 9 l.r. 65/2014 e s.m.i.), il contributo dovrà essere determinato a saldo della differenza dei valori complessivi di primaria e secondaria della destinazione di arrivo rispetto a quella di partenza, con riferimento all'intervento di sostituzione edilizia o a quello di ristrutturazione urbanistica, ove il caso possa ricorrere in ragione delle opere eseguite.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso intervenuta entro il decennio successivo all'ultimazione dei lavori, le tabelle di riferimento per la verifica delle differenze saranno quelle della nuova edificazione.

## **AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Nella generalità dei casi per detta categoria d'intervento, la determinazione del contributo di concessione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere formulata sulla consistenza dell'intera unità immobiliare da frazionare (da determinarsi in funzione dei parametri dimensionali riferiti alle specifiche destinazioni) per la tariffa corrispondente della "tabella aggiornamenti annuali tariffe, moltiplicato per l'aliquota del 30%, moltiplicato il numero delle unità derivate – 1 e diviso il numero delle unità immobiliari originarie, ovvero:

Consistenza (V - V.v - SCom) dell'intera unità immobiliare da frazionare x 30% x (n. unità immobiliari derivate – 1) / n.unità originarie.

## **AUMENTO SUPERFICI UTILI**

Ai fini della determinazione degli oneri, per i casi previsti dall'art. 184 – comma 1 – lettera a) della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., definiti come "aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici" quest' ultimi devono intendersi riferiti a tutti gli interventi edilizi comportanti la formazione di nuove superfici utili anche nell'ambito di volumetrie esistenti assimilate a ristrutturazione edilizia. Nella generalità dei casi, per gli edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistica, di servizio dovrà essere considerato nel caso di aumento di superficie nell'ambito della volumetria esistente ed ai fini della

determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il parametro dimensionale del volume, da misurarsi quale prodotto della nuova superficie edificabile (o edificata) (SE- somma delle superfici utili e delle superfici accessorie) come per l'altezza utile (HU – altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio). Per le destinazioni produttive e per gli insediamenti commerciali all'ingrosso, la determinazione del contributo dovuto dovrà essere effettuata sulla base della superficie complessiva (SCom).

Al fine di determinare l'effettivo incremento di carico urbanistico progettato da assoggettare al contributo di costruzione, dovranno essere considerate le volumetrie riferite alle nuove superfici edificate (SE) ivi compreso il recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 36 comma 4 del Regolamento Urbanistico, ovvero, le superfici complessive (Scom) nel caso di trasformazione di quelle esistenti.

### **COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Il contributo da versare per i permessi di costruire, ovvero per le Segnalazioni Certificate di inizio attività relative al "completamento lavori", nonché per le varianti in corso d'opera, quale onere da commisurarsi all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, è dovuto esclusivamente qualora comporti una variazione dei parametri edilizi e/o del carico urbanistico assentito, da calcolarsi con i costi vigenti al momento del rilascio del titolo relativo, ovvero alla data di presentazione della SCIA, e con le stesse modalità prescritte in funzione del regime autorizzativo a cui è assoggettato il relativo intervento, secondo le modalità descritte nei successivi paragrafi. Qualora sia richiesto il completamento lavori di un titolo abilitativi decaduto, ovvero per le varianti in corso d'opera nella generalità dei casi, resta fermo il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, già versato in sede di rilascio, nel caso in cui non vengano variati i parametri edilizi, salvo la corresponsione, a titolo di conguaglio, del contributo sul costo di costruzione, determinato quale differenza tra la somma determinata con i costi e le modalità vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo e quello già versato opportunamente attualizzato.

Nel caso di costruzioni autorizzate anteriormente all'applicazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 3 L. 10/77, l'importo da corrispondere per il completamento dei lavori sarà pari al contributo commisurato all'intera costruzione, in applicazione delle modalità attualmente vigenti, detratti gli importi eventualmente già corrisposti. L'importo risultante sarà quindi ridotto in funzione dell'incidenza percentuale delle opere effettivamente da realizzare.

Nel solo caso di richieste di completamento lavori inerenti solo opere di rifinitura già approvate in sede di rilascio del permesso di costruire originario e/o successive varianti in corso d'opera, il contributo previsto dall'art. 183 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. non è dovuto.

Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi sottoposti al regime della SCIA loro varianti e completamento dei relativi lavori.

Nel caso una variante comporti un decremento di quanto in precedenza assentito, l'Ufficio provvederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **VARIANTI ESSENZIALI (art. 197 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 E S.M.I.) E TOTALI DIFFORMITA'**

Nel caso di variante essenziale ovvero di totale difformità il contributo di costruzione dovrà essere rideterminato con i costi vigenti alla data di presentazione della richiesta, portando in detrazione il contributo complessivo stabilito in sede di rilascio della concessione edilizia/permesso di costruire originario e di eventuali altre varianti precedenti.

### **ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 209 DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I.**

Ai sensi del 5° comma del medesimo articolo il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII Capo I della stessa L.R.,

e comunque non inferiore a Euro 1.000,00, da determinarsi con le modalità prescritte per il regime abilitativo a cui è assoggettato l'intervento.

Qualora ricorrano i casi di gratuità dalla corresponsione del contributo di costruzione previsti dalla specifica disciplina è comunque dovuto il versamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII Capo I della stessa L.R. e comunque non inferiore a Euro 1.000,00.

Ai sensi del 6° comma del medesimo articolo il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 5°, di una somma stabilita nelle seguenti misure, con il minimo di Euro 1.000,00:

- Per opere di manutenzione straordinaria fino ad Euro 1.500,00 e non superiori a 10 euro/mq di SCaI;
- Per opere di restauro e risanamento conservativo fino ad Euro 2.500,00 e non superiori a 20 euro/ mq di SCaI;
- Per opere di ristrutturazione edilizia non soggette a Permesso di Costruire fino ad Euro 5.164,00/mq e non superiori a 30 Euro/mq di S.Cal.

Ai sensi del 7° comma del citato articolo il rilascio del Permesso o dell'Attestazione di Conformità in sanatoria comporta il pagamento del contributo di costruzione di cui al titolo VII Capo I della medesima L.R., se dovuto.

#### **CASI DI GRATUITA'**

Il contributo di costruzione di cui all'art. 188 della Legge Regionale n.65/2014 e s.m.i. non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa, in questo caso, la stipula della convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati, ancorché di nuova costruzione, nei limiti prescritti dall'art. 2 legge 122/89 e s.m.i. dall'art. 16 del R.U. ed art. 30 del presente regolamento.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari (\*\*);
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

*(\*) Con riferimento alla precedente lettera a), giusto l'art. 124 della L.R. n. 1/2005, l'esonero dal contributo è applicato a tutti gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla prima sezione degli albi provinciali di cui alla Legge Regionale 12/01/94 n. 6 ancorché diversi dalle persone fisiche.*

*(\*\*) Ai fini dell'applicazione della precedente lettera "b", si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b) legge regionale 65/2014 e s.m.i., le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie complessiva (SCom) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.*

*Per la gratuità dei permessi dovranno permanere le caratteristiche di unifamiliarità dell'edificio e a tal proposito verrà riportata apposita prescrizione nel permesso di costruire.*

## **ISTRUZIONI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### 1) Aliquota percentuale (P):

aliquota percentuale da applicare in funzione della consistenza superficiale media delle unità abitative per le destinazioni residenziali e/o in funzione della destinazione commerciale, direzionale, turistico, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione :

#### **Destinazione residenziale:**

##### 1) Abitazioni con superficie utile abitabile (Su):

superiore a mq. 160 e accessoria	(Sa) > = a mq. 60	<b>7%</b>
compresa tra 160 e 130 e accessoria	(Sa) < = a mq. 55	<b>6%</b>
compresa fra 130 e 110 e accessoria	(Sa) < = a mq. 50	<b>6%</b>
compresa fra 110 e 95 e accessoria	(Sa) < = a mq. 45	<b>5%</b>
inferiore a mq. 95 e accessoria	(Sa) < = a mq. 40	<b>5%</b>

##### 2) Abitazioni con caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/69) **10%**

Sono considerate abitazioni di lusso (D.M. 02/08/69) quelle definite dalla legge 2/7/49 n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2/2/60 n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 11/12/67 n. 1150, convertito nella legge 7/2/68 n. 26.

Qualora la superficie media degli accessori superi quella indicata per ciascuna categoria, la percentuale P da applicare è quella della categoria superiore.

(I): Coefficiente di incremento di costo delle superfici, riferito alle nuove edificazioni, dato dalla somma degli incrementi percentuali relativi a:

#### a) superficie utile abitabile ( Su)

alloggi con sup. tra 95 e 110 mq.:  $Su/Su \text{ totale} \times 0.05=$   
 alloggi con sup. tra 110 e 130 mq.:  $Su/Su \text{ totale} \times 0.15=$   
 alloggi con sup. tra 131 e 160 mq.:  $Su/Su \text{ totale} \times 0.30=$   
 alloggi oltre 160mq.:  $Su/Su \text{ totale} \times 0.50=$

#### b) superficie accessoria (Sa)

Sa/Su totale: tra il 50 e il 75% - percentuale di incremento: **10%**  
 Sa/Su totale: tra il 76 e il 100% - percentuale di incremento: **20%**  
 Sa/Su totale: oltre il 100% - percentuale di incremento: **30%**

#### c) caratteristiche particolari (10%) per ciascuna delle seguenti caratteristiche:

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati.
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a metri 2.70 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale.
- Piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.
- Alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità.

In base alla sommatoria degli incrementi come sopra determinati deve essere applicata la maggiorazione (I) come segue:

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa:	nessuna maggiorazione
classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa:	maggiorazione del <b>5%</b>
classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa:	maggiorazione del <b>10%</b>
classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa:	maggiorazione del <b>15%</b>
classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa:	maggiorazione del <b>20%</b>
classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa:	maggiorazione del <b>25%</b>
classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa:	maggiorazione del <b>30%</b>
classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa:	maggiorazione del <b>35%</b>
classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa:	maggiorazione del <b>40%</b>
classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa:	maggiorazione del <b>45%</b>
classe XI: percentuale di incremento oltre il 50 per cento inclusa:	maggiorazione del <b>50%</b>

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali, direzionali, di servizio si applica il costo di costruzione maggiorato di cui sopra, qualora la superficie convenzionale complessiva (SCom) ( $SCom = Su + 0.60 Sa$ ), non sia superiore al 25% della superficie utile totale della parte residenziale.

1) **Destinazioni commerciali, direzionali e di servizio, turistiche, commerciali all'ingrosso.**

- |   |           |
|---|-----------|
| a) Costruzioni o impianti per attività commerciali: fino a mq. 400 di SCal  | <b>8%</b> |
| b) Costruzioni o impianti per attività commerciali: oltre mq. 400 di SCal   | <b>9%</b> |
| c) Costruzioni o impianti per attività direzionali e di servizio  | <b>8%</b> |
| d) Costruzioni o impianti per attività turistiche:  | <b>8%</b> |
| e) Costruzioni o impianti per attività di servizio privati di interesse pubblico  | <b>5%</b> |
| f) Costruzioni o impianti per attività commerciali all'ingrosso Depositi Commerciali, Sedi logistiche non assimilate alla destinazione industriale e artigianale; | <b>5%</b> |

2) **Aliquota percentuale (P1):**

aliquota percentuale da individuare in funzione dell'entità dell'intervento proposto ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione nei casi di ristrutturazione edilizia da valutarsi in rapporto a:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna o la sola modifica ai prospetti:                   | <b>0,50</b> |
| b) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione interna e modifica ai prospetti:                           | <b>0,70</b> |
| c) ristrutturazione con modifica dei caratteri distributivi dell'edificio, variazione della distribuzione fino allo svuotamento dell'edificio, fedele ricostruzione: | <b>1,00</b> |

Qualora l'intervento interessi porzione del fabbricato o di singole unità immobiliari la superficie da considerare agli effetti dell'applicazione dell'aliquota P1 di cui sopra dovrà riferirsi esclusivamente all'unità ambientale sottoposta a ristrutturazione.

Pertanto si potranno applicare percentuali diverse in funzione del diverso grado di incisività dell'intervento.

3) **Volume vuoto per pieno (V.v.p):**

Il volume vuoto per pieno corrisponde al volume totale (**VTot**) \*

Quest'ultimo sarà computato, a seconda dei vari piani costituenti il complesso, in base ai seguenti coefficienti:

- Seminterrato o interrato **0,50**
- Piano terra e superiori **1,00**
- Piani sottotetto, volumi tecnici al di sopra del piano di copertura, ecc. **0,50**

**VTot:** si definisce "volume totale o volumetria complessiva" il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda: Ai fini del calcolo del VTot. Non sono computate le superfici di terrazze o elementi di superfici aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono al calcolo del VTot le verande. Non concorrono al VTot tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli edilizi abilitativi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai fini del calcolo del VTot si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

#### 4) Volume teorico (V.t):

Il volume teorico si ottiene dividendo il costo di costruzione dell'intervento, accertato mediante la presentazione di un computo metrico estimativo redatto dal progettista in base ai prezzi correnti sul mercato e da asseverare con giuramento, ed il costo unitario di costruzione di cui alla "tabella aggiornamento costo costruzione".

#### 5) Categorie Istat

Per le seguenti categorie di attività relative agli insediamenti produttivi da applicarsi ai casi di nuova edificazione e recupero sul patrimonio edilizio a destinazione artigianale/ industriale, ovvero:

301 – Alimentari

302 – Tessili

303 – Calzature

313 – Chimiche ed affini – Cartiere e cartotecniche.

Si applicano gli specifici costi indicati nella tabella "aggiornamenti costi di costruzione".

#### 6) Casi particolari riferiti a:

##### 6.1 Destinazioni commerciali, direzionali, turistiche, di servizio o commerciali all'ingrosso.

Per particolari tipi di impianti a destinazione commerciale, direzionale, turistica, non valutabili in termini di volume e/o superficie, che comunque comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (ad esempio impianti di distribuzione carburanti ed altro...), si assumerà per la determinazione del contributo (sia per spese di urbanizzazione sia per il costo di costruzione) un volume teorico pari al rapporto tra il costo di costruzione dell'impianto (da accertare mediante ed il costo unitario di costruzione indicato alla "tabella aggiornamenti annuali costi di costruzione).

##### 6.2 Aree per il gioco ed impianti sportivi all'aperto.

Il contributo dovuto, sia per gli interventi privati sia per gli interventi come prima convenzionati, relativamente alle varie componenti è così determinato:

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

Per le strutture fisse =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella “tabella aggiornamenti annuali tariffe”);

Per gli impianti all’aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

Volume teorico x tariffa (da individuare con la metodologia delle “strutture fisse”).

**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

Per le strutture fisse =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella “tabella aggiornamenti annuali tariffe”);

Per gli impianti all’aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

Volume teorico x tariffa (da individuare con la metodologia delle “strutture fisse”).

**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:**

Per le strutture fisse =

(V.v.p. x Co. x P) pari al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella “aggiornamenti annuali costo di costruzione” e l’aliquota percentuale P pari all’ **8%**

Per gli impianti all’aperto =

(Perizia x P) pari al prodotto tra il costo di costruzione, accertato mediante computo metrico estimativo redatto in base ai costi di mercato dal tecnico progettista e l’aliquota percentuale P pari all’ **8%**

**6.3 Campeggi e villaggi turistici:**

Il contributo è commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria nonché al costo di costruzione.

La loro realizzazione, è disciplinata dalla L.R. 42 del 23 Marzo 2000 e s.m.i.

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:** Non dovuti.

**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

Per le strutture fisse nonché le unità abitative per la loro effettiva consistenza =

Volume edificabile x tariffa (da individuare nella “tabella aggiornamenti annuali tariffe”).

Per la superficie destinata alle piazzole, ai sensi della L.R. 1/2005 – Tab. A/3 – paragrafo b recepita dalla l.r. 65/2014 e s.m.i.), si asserisce una edificabilità teorica pari a 40 mc a piazzola.

Per gli impianti all’aperto (che non costituiscono volume edificabile) =

(V.t.xTf.) pari al prodotto del volume teorico (V.t) per la relativa tariffa comunale (da individuare con la metodologia delle “strutture fisse”).

**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:**

Per le strutture fisse nonché le unità abitative per la loro effettiva consistenza: =



(V.v.p.x Co. x P) pari al prodotto del volume vuoto per pieno (V.v.p.), il costo unitario di costruzione (Co) di cui alla tabella "aggiornamenti annuali costi di costruzione" e l'aliquota percentuale P pari all' **8%**

Per gli impianti all'aperto e per la superficie destinata a piazzole =

(Perizia x 0,08) pari al prodotto tra il costo di costruzione, accertato mediante computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista e l'aliquota percentuale dell' **8%**

#### 6.4 Interventi di recupero sul patrimonio edilizio

Per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, l'Unità di riferimento relativa agli impianti all'aperto che non costituiscono volume (quali tettoie, manufatti, impianti tecnologici di vario genere ecc..) è rappresentata dal volume teorico.

#### 6.5 Attività di ricerca e coltivazione di cave e torbiere

Queste attività sono disciplinate dalla L.R. 3 Novembre 1998 n. 78 e successive modificazioni. Il rilascio delle relative autorizzazioni, ai sensi dell'art. 9 della L.R. è subordinato alla stipula di una convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Regione, da trascriversi nei registri immobiliari, nella quale sarà previsto che il titolare dell'autorizzazione è tenuto alle spese di urbanizzazione primaria ed a quelle per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi.

#### 7) Edilizia convenzionata

Per gli interventi ricadenti nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, il contributo è commisurato alla sola incidenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a), e comma 12 della L. 22/10/71 n. 865. Il contributo è commisurato e corrisposto in fase di stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 35

Ai sensi dell'art. 122 della L.R. n. 1/2005 il contributo è commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o atto d'obbligo da stipulare con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo ora prevista dall'art. 187 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

### **MODALITA' DI PAGAMENTO E DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO AI SENSI DELL'ART. 183 DELLA L.R. 65/2014 PER I PERMESSI DI COSTRUIRE, PER LE S.C.I.A. E PER LE C.I.L.A. NEI CASI PREVISTI DALLA LEGGE.**

Normativa di riferimento: **D.Lgs. 385/93. - D.M. 29/2009 - L.R.T. 65/2014 art. 192 comma 5°.**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 188 della L.R.T. 65/2014, il contributo di costruzione è dovuto in relazione agli interventi soggetti a PERMESSO DI COSTRUIRE – SCIA o EDILIZIA LIBERA, che comportino nuova edificazione o determinino incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- Aumento delle superfici utili degli edifici.
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili:
- Aumento del numero delle unità immobiliari.

Per le modalità di calcolo si rimanda alla disciplina contemplata nei paragrafi precedenti.

Dalla quota di totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, vengono scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

Qualora l'importo sia superiore ad Euro **1.500,00**, l'interessato può optare per il **pagamento dilazionato** del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione), della monetizzazione degli standard urbanistici, della sanzione paesaggistica e delle sanzioni amministrative pecuniarie per gli abusi edilizi, **in quattro rate semestrali** maggiorate degli interessi legali, versando la **prima rata** e presentando **l'originale della garanzia finanziaria** (originale per il beneficiario o Ente garantito).

La garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici da:

Istituti di Credito

Compagnie Assicurative

Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93.

Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, all'apposita sezione "*abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai sensi dell'art. 11 del D.M. 29/2009 che siano in possesso in via continuativa dei seguenti requisiti:*

- *Natura giuridica di Società per Azioni*
- *Oggetto sociale che prevede espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico*
- *Capitale sociale versato non inferiore ad Euro 1.500.000 (detenuto in forma liquida o investito in titoli prontamente liquidabili ai sensi delle disposizioni vigenti ( art. 11 D.M. 29/2009) e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori ad Euro 2.500.000*

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. Confidi ex art. 155) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti nel settore finanziario ( art. 13 comma 1 D.L. 269/2003 convertito in Legge 326/2003)., nonché attività connesse e strumentali e che a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico.

Nella garanzia dovranno essere riportate le seguenti **clausole**:

- *Riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 comma 1 e 2 C.C.*
- *Essere intestata a tutti i proprietari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili*
- *Essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Cantagallo*
- *Essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Cantagallo*
- *La rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Cantagallo. In caso contrario sarà emessa ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. n. 639/1910*
- *In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino allo svincolo o liberatoria da parte del Comune di Cantagallo.*

In caso di variazione della titolarità della Pratica Edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa, dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare, oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Le nuove garanzie o l'appendice, dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione della titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in unica soluzione di quanto dovuto.

La richiesta di rateizzazione deve essere formulata direttamente nel modello di presentazione del titolo edilizio. La mancata indicazione comporterà il pagamento in unica soluzione.

Nel caso di Permesso di Costruire e Sanatoria è possibile modificare la propria scelta fino al ritiro del titolo edilizio, presentando apposita istanza di rateizzazione, utilizzando i modelli a disposizione sul sito del Comune. Tale istanza può essere presentata anche mediante PEC.

Nel caso di Edilizia Libera e di SCIA edilizia, i titoli andranno presentati con la prima rata già versata e con la garanzia finanziaria in originale.

Il modulo per la richiesta di rateizzazione è disponibile sul sito del Comune nella sezione Area n. 5 – Edilizia Privata – Modulistica.

L'Ufficio verifica, nei successivi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della garanzia finanziaria in originale, redatta secondo il fac-simile predisposto dall'Area n. 5, la conformità della stessa alle disposizioni sopra indicate.

- ALLEGATO 2 - -

# TABELLA AGGIORNAMENTI ANNUALI TARIFFE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

## ANNO 2019

COSTI ANNO  
IN CORSO

COSTI ANNO  
PRECEDENTE

## A) PERMESSO DI COSTRUIRE

### 1) INTERVENTI RESIDENZIALI

#### 1.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

##### 1.1.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI VOLUME

Euro/mc.	<b>13,84</b>	----
----------	--------------	------

##### 1.1.2) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Euro/mc.	<b>15,98</b>	----
----------	--------------	------

##### 1.1.3) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mc.	<b>19,18</b>	----
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mc.	<b>15,97</b>	----
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mc.	<b>14,37</b>	----

#### 1.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

##### 1.2.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI VOLUME

Euro/mc.	<b>41,94</b>	----
----------	--------------	------

### 1.2.2) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Euro/mc.	<b>48,26</b>	----
----------	--------------	------

### 1.2.3) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mc.	<b>57,88</b>	----
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mc.	<b>48,26</b>	----
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mc.	<b>43,96</b>	----

## 2) INTERVENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI

### 2.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### 2.1.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>17,75</b>
- Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>26,62</b>

#### 2.1.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORNO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>26,62</b>
- Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>39,93</b>

#### 2.1.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>21,42</b>
- Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>32,13</b>

#### 2.1.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCIBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORNO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>32,12</b>
- Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>48,18</b>

#### 2.1.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>29,51</b>	
b) idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>44,26</b>	
c) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>24,60</b>	----
d) idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>36,90</b>	----
e) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>22,36</b>	----
f) idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>33,54</b>	----

## 2.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

### 2.2.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva **14,66** -----

### 2.2.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva **21,99** -----

### 2.2.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva **30,40** -----

### 2.2.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva **45,60** -----

### 2.2.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>33,51</b>	-----
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>27,92</b>	-----
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>25,38</b>	-----

## 3) INTERVENTI TURISTICI – COMMERCIALI – DIREZIONALI

### 3.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### 3.1.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Euro/mc. **15,86** -----

#### 3.1.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Euro/mc. **23,79**

#### 3.1.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Euro/mc. **22,56**

**3.1.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORNO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mc.	<b>33,84</b>
----------	--------------

**3.1.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mc.	<b>22,47</b>
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mc.	<b>20,14</b>
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mc.	<b>17,82</b>

**3.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**3.2.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mc.	<b>8,00</b>	----
--------------------------------------	----------	-------------	------

**3.2.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORNO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mc.	<b>12,00</b>
----------	--------------

**3.2.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Euro/mc.	<b>11,88</b>
----------	--------------

**3.2.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORNO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mc.	<b>17,82</b>
----------	--------------

**3.2.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mc.	<b>12,07</b>
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mc.	<b>10,03</b>
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mc.	<b>9,02</b>

**4) CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – DEPOSITI COMMERCIALI**

**4.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**4.1.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>34,28</b>	----
---	--------------	------

**4.1.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>51,42</b>	----
---	--------------	------

**4.1.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>34,28</b>	----
---	--------------	------

**4.1.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>51,42</b>	----
---	--------------	------

**4.1.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>41,14</b>	----
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>34,28</b>	----
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>31,17</b>	----

**4.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA****4.2.1) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>8,00</b>	----
---	-------------	------

**4.2.2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>12,00</b>	----
---	--------------	------

**4.2.3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>11,88</b>	----
---	--------------	------

**4.2.4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA O AMPLIAMENTI NON RICONDUCEBILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO IL CAMBIAMENTO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>17,82</b>	----
---	--------------	------



**4.2.5) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

a) con indice inferiore a 1,5 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>14,48</b>	----
b) con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>12,07</b>	----
c) con indice superiore a 3,00 mc/mq:	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>10,97</b>	----

## **B) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

**5) INTERVENTI RESIDENZIALI****RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA****5.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mc.	<b>3,98</b>	----
b) Mutamento della destinazione d'uso.	Euro/mc.	<b>3,98</b>	----
c) variazione del numero delle U.I.	Euro/mc.	<b>3,98</b>	----

**5.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mc.	<b>12,07</b>	----
b) Mutamento della destinazione d'uso.	Euro/mc.	<b>12,07</b>	----
c) variazione del numero delle U.I.	Euro/mc.	<b>12,07</b>	----

**6) INTERVENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI****RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA****6.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,33</b>
b) Idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>7,99</b>
c) Mutamento della destinazione d'uso	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,33</b>
d) Idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>7,99</b>
e) Mutamento della destinazione d'uso della originaria destinazione residenziale	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>7,99</b>
f) Idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>11,98</b>
g) Variazioni del numero delle U.I.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,33</b>
h) Idem Categorie ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>7,99</b>

## 6.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,03</b>
b) Mutamento della destinazione d'uso	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,03</b>
c) Mutamento della destinazione d'uso della originaria destinazione residenziale	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>7,55</b>
d) Variazioni del numero delle U.I.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,03</b>

## 7) INTERVENTI TURISTICI – COMMERCIALI – DIREZIONALI E DI SERVIZIO

### RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### 7.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mc.	<b>5,43</b>
b) Mutamento della destinazione d'uso.	Euro/mc.	<b>5,43</b>
c) Mutamento della destinazione d'uso che comporti il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale	Euro/mc.	<b>8,15</b>
d) Variazione del numero delle U.I.	Euro/mc.	<b>5,43</b>

#### 7.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mc.	<b>2,86</b>
b) Mutamento della destinazione d'uso.	Euro/mc.	<b>2,86</b>
c) Mutamento della destinazione d'uso che comporti il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale	Euro/mc.	<b>4,29</b>
d) Variazione del numero delle U.I.	Euro/mc.	<b>2,86</b>

## 8) CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – DEPOSITI COMMERCIALI - SEDI LOGISTICHE

### RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### 8.1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>9,49</b>
b) Mutamento della destinazione d'uso	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>9,49</b>
c) Mutamento della destinazione d'uso della originaria destinazione residenziale	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>14,24</b>
d) Variazioni del numero delle U.I.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>9,49</b>

#### 8.2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) Con incremento di superficie o volume	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>3,30</b>
b) Mutamento della destinazione d'uso	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>3,30</b>

c) Mutamento della destinazione d'uso della originaria destinazione residenziale	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>4,95</b>
d) Variazioni del numero delle U.I.	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>3,30</b>

## 9) ONERI VERDI

RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### 9.2 DESTINAZIONE RESIDENZIALE

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Euro/mc.	<b>6,07</b>
B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Euro/mc.	<b>20,53</b>

### 9.3 DESTINAZIONE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>9,11</b>
B) URBANIZZAZIONE CATEGORIE ISTAT	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>13,66</b>
C) URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>8,62</b>

### 9.4) INTERVENTI TURISTICI – COMMERCIALI – DIREZIONALI E DI SERVIZIO

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Euro/mc.	<b>9,31</b>
B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Euro/mc.	<b>4,71</b>

### 9.5) CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – DEPOSITI COMMERCIALI SEDI LOGISTICHE

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>16,11</b>
B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Euro/mq. sup. convenzionale complessiva	<b>5,68</b>

## TABELLA AGGIORNAMENTI COSTI DI COSTRUZIONE

**ANNO 2019**

1) INTERVENTI RESIDENZIALI	Euro/mq.	<b>295,54</b>
2) INTERVENTI TURISTICI – COMMERCIALI- - DIREZIONALI – DI SERVIZIO	Euro/mc.	<b>134,31</b>
3) CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – DEPOSITI - LOGISTICA	Euro/mq.	<b>536,19</b>

**- ALLEGATO 3 -**

## **MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE**

**(Art. 167 del D. Lgs 42/2004)**

Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 è sanzionabile ai sensi dell'art. 167 del medesimo con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

Tale sanzione, tenuto conto delle indicazioni regionali (nota n. IV/2577/4 del 03/10/91 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 08/07/91 n° 1795/11G e nota n. IV/3390 del 13/03/92 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D. Lgs.42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico) quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

### **A) OPERE COMPORANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O DI VOLUME**

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 D. Lgs. 42/2004 viene determinata con la seguente formula:

$$S = (V_{vm} - Cum) \times T_e \times Z_u \times S.c$$

Dove :

**S** = Sanzione art. 167 D. Lgs. 42/2004

**V<sub>vm</sub>** = Valore venale medio corrispondente a:

- A) per immobili a destinazione residenziale Euro **1.500,00/mq**.
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro **1.300,00/mq**
- C) per immobili a destinazione produttiva (artigianale – industriale) Euro **900,00/mq**
- D) per le residenze rurali Euro **1.200,00/mq**
- E) per gli altri immobili rurali in genere Euro **800,00/mq**

**Cum** = Costo unitario medio corrispondente a:

- A) per immobili a destinazione residenziale Euro **1.000,00/mq**
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro **700,00/mq**
- C) per immobili a destinazione produttiva (artigianale – industriale) Euro **400,00/mq**
- D) per le residenze rurali Euro **800,00/mq**
- E) per gli altri immobili rurali in genere Euro **300,00/mq**

N.B.: Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste per analogia.

**T<sub>e</sub>**= Tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

- 1) Ville con oltre 10 vani utili **1,50**
- 2) Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere **1,10**
- 3) Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche **1,00**
- 4) Grande condominio (oltre 6 appartamenti) **0,90**

**Zu = Zone di ubicazione, corrispondenti a:**

Zona 1 = Zone collinari, pedecollinari, ed aree boscate in genere **1,20**

Zona 2 = Aree di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art 1/C L. 431/85 **1,10**

**S.c = Superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:**

1) Vani utili e vani accessori	<b>1,00</b>
2) Autorimesse singole e volumi tecnici	<b>0.50</b>
3) Autorimesse condominiali	<b>0.20</b>
4) Logge, Balconi, Verande, Cantine, Soffitte	<b>0.30</b>

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove u.i., rimanendo inalterato il costo unitario di costruzione, il valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) viene ridotto del **25%**.

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

#### **B) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere, si applica una sanzione equitativa di:

– Euro **2.900,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

– Euro **1.700,00** per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di ristrutturazione edilizia, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

#### **C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo, si applica una sanzione equitativa di:

– Euro **1.700,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

– Euro **1.000,00** per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di Restauro e Risanamento Conservativo, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

#### **D) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, si applica una sanzione equitativa di:

– Euro **1.200,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

– Euro **600,00** per tutti gli altri edifici.

#### **E) OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O DI VOLUME**

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze, piscine di modeste dimensioni a servizio di edifici esistenti, recinzioni di ogni genere, gazebo, scavi ecc., si applica una sanzione equitativa di Euro **1.000,00**.

**F) OPERE ESTERNE DI PARTICOLARE RILIEVO**

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali impianti sportivi, campi da tennis, campi da golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il **30%** del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

**NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

- 1) Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a Euro **600,00**.
- 2) Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente all'1/10/83 è previsto un abbattimento del **30%** della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. Anche in questi casi l'importo minimo da versare non può essere inferiore a Euro **600,00**.
- 3) Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2020. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat nel periodo novembre 2019 – novembre 2020, a decorrere dal 1° Gennaio 2021.
- 4) Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità vigenti per il permesso di costruire, ivi comprese le maggiorazioni per ritardato pagamento. A garanzia degli importi rateizzati, dovrà essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato con le stesse modalità previste per la corresponsione del contributo di costruzione.

## - ALLEGATO 4 -

### **CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI DISCIPLINATE DAL TITOLO VII DELLA L.R.T. 65/2014**

#### **METODI DI STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI**

**( Art. 199 comma 2° - 200 comma 6° - 201 comma 2° - 204 comma 2° - 206 comma 2°)**

Lo scopo della presente disciplina è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. n. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

#### **CRITERI GENERALI**

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione di opere abusive, viene determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della realizzazione della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

#### **A) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE**

Per la determinazione del più probabile valore venale o di mercato si utilizzano i parametri riportati nelle tabelle, redatte semestralmente dall'Agenzia del Territorio, inerenti **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**. Queste tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Si vengono così ad individuare due valori ( **Minimo e Massimo**) che rappresentano le medie dei valori minimi e massimi, riferiti ad ogni tipologia edilizia per ciascuna zona omogenea comunale, in relazione anche allo stato di conservazione.

L'intero territorio comunale di Cantagallo, risulta suddiviso in tre fasce che rappresentano delle aree territoriali con una precisa collocazione geografica all'interno del Comune stesso. Queste ultime sono così definite:

- **Rurale**
- **Periferica**
- **Centrale**

Ciascuna fascia a sua volta è suddivisa in Zone, introdotte queste ultime dalla Legge 662 del 23/12/96 quale strumento per la nuova classificazione catastale degli immobili ai fini della determinazione della rendita come base imponibile. Le zone di seguito elencate, individuano Ambiti Territoriali di mercato omogeneo, in relazione ai redditi ed ai valori:

- Zona **Agricola di Alta Collina e Montana**
- Zona di: **Cantagallo –Luicciana-Gavigno-Fossato e Frazioni a carattere Montano**
- Zona di: **Usella-Il Fabbro-Carmignanello-Il Pucci-La Dogana-Migliana**

Una volta stabilita la tipologia dell'immobile, per addivenire al Valore Venale occorre determinare i seguenti parametri.

- a) Superficie Convenzionale
- b) Stato di Conservazione
- c) Valore di Mercato unitario

### **A1) Determinazione della Superficie Convenzionale**

La superficie convenzionale è costituita dalla somma della superficie utile dell'immobile oggetto di stima e dalla superficie accessoria, quest'ultima ridotta in funzione di coefficienti, in base alla destinazione d'uso.

### **A2) Determinazione dello Stato di Conservazione**

La determinazione dello stato di conservazione degli immobili si rende necessaria in quanto le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari individuano il valore minimo ed il valore massimo sulla base di tale fattore.

Per la determinazione di quest'ultimo, si terrà conto dei seguenti elementi, se presenti, assegnando a ciascuno un punteggio da 1 a 3 a seconda di una valutazione che potrà essere scadente, normale oppure ottima:

- 11) - *facciata*
- 12) - *infissi*
- 13) - *pareti e soffitti*
- 14) - *impianto elettrico*
- 15) - *pavimenti*
- 16) - *impianto idrico e servizi igienico-sanitari*
- 17) - *impianto di riscaldamento*
- 18) - *impianto di condizionamento*
- 19) - *allarme/antintrusione*
- 20) - *ascensore*
- 21) - *impianto citofonico o videocitofono*
- 22) - *impianto fognario*

La media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo **stato di conservazione** dell'immobile da stimare ( Scadente – Normale – Ottimo).

La determinazione dello " stato di conservazione" dell'immobile, consente di individuare, all'interno delle tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori minimo e massimo dell'immobile oggetto di stima.

### **A3) Determinazione del Valore di Mercato Unitario**

Il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima verrà determinato applicando i coefficienti riportati nelle tabelle allegate al " **valore unitario medio**", quest'ultimo desunto dalla media aritmetica, fra il valore minimo ed il valore massimo riportato nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Tali coefficienti esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima.

#### **Caratteristiche estrinseche:**

- Infrastrutture: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti;



**Caratteristiche intrinseche:**

- Altezza di piano;
- Disponibilità dell'immobile;
- Vetustà;
- Esposizione;
- Finiture.

**Altre Caratteristiche rilevanti:**

- Particolari caratteristiche non riscontrabili in immobili ordinari.

Qualora si verificano condizioni particolari di degrado e/o di inesistenza delle condizioni minime di igiene, **saranno considerati valori inferiori ai minimi stabiliti dall'Osservatorio.**

Viene prevista inoltre una tabella di “ **percentualizzazione**” per gli immobili ancora da completare. Quest'ultima comprende le principali categorie di lavoro alle quali corrisponde una incidenza generale in termini percentuali. In questo caso, al valore di mercato determinato con le modalità descritte precedentemente, verrà applicata una riduzione percentuale corrispondente alla somma delle categorie di lavori ancora da realizzare affinché l'immobile risulti completo in ogni sua parte.

**B) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo ad interventi edilizi di cui non si conoscono i valori di compravendita, ma è determinabile la redditività dell'opera, si assume quale criterio la capitalizzazione dei redditi futuri ottenibili originariamente dall'immobile. Il valore così determinato è incrementato o decrementato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la giacitura, la presenza o meno di infrastrutture ecc... (Vedasi tabella allegata).

**C) ALTRI CRITERI ESTIMATIVI**

Qualora le opere abusive non determinino un aumento di valore venale oppure in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, la sanzione sarà calcolata adottando come metodo di stima il valore di costo quale mezzo per determinare il valore di mercato del bene stesso.

Tale valore verrà individuato in base al costo di costruzione delle opere stesse, da determinarsi mediante l'applicazione dei costi desunti dal Bollettino Ingegneri.

Qualora non sia possibile determinare il costo dell'opera abusiva, il relativo valore sarà rappresentato dal costo di ripristino dell'opera stessa.

Per casi particolari nei quali non sarà possibile l'applicazione dei procedimenti estimativi sopra descritti, si ricorrerà ad altri criteri di stima comunemente usati nell'estimo, individuando di volta in volta il criterio più rigoroso ed opportuno, in relazione alle differenti circostanze analizzate.

**CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART. .... L.R.T. n. 65/2014**

PRATICA ABUSI .....

OGGETTO: .....

UBICAZIONE:.....

RESPONSABILI DELL'ABUSO:.....

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:**

PRECEDENTE L'ABUSO

SUCCESSIVO L'AUSO

TIPOLOGIA O TIPO DI COLTURA .....

ZONA .....

ANNO DI COSTRUZIONE .....

SUPERFICIE CONVENZIONALE .....

VALORE VENALE = Superficie x Valore Unitario Medio x Coefficienti

**VALORE VENALE =** .....

Luicciana, lì .....

**Il Tecnico Incaricato**

---

## TABELLE DEI COEFFICIENTI APPLICATIVI

**TAB. 1 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE
Cantine	0,30
Soffitte Hg. > 1,80	0,50
Soffitte Hg. < 1,80	0,15
Terrazze coperte	0,35
Terrazze scoperte	0,25
Logge	0,40
Box auto e ripostigli esterni	0,50
Posto auto coperto	0,30
Giardino	0,15
Cortile	0,10
Piazzale carico-scarico	0,15

**TAB. 2 – DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE**

PUNTEGGIO	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
1) Facciata _____			
2) Infissi _____			
3) Pareti e Soffitti _____			
4) Impianto Elettrico _____			
5) Pavimenti _____			
6) Impianto Idrico e Servizi Igienici _____			
7) Impianto di Riscaldamento _____			
8) Impianto di Condizionamento _____			
9) Allarme Intrusione _____			
10) Ascensore _____			
11) Impianto Citofonico o Videocitofono _____			
12) Impianto Fognario _____			
<b>TOTALE</b>			
_____			

MEDIA = Totale / n. elementi presenti

**TAB. 3 – DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DEI FABBRICATI**

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE	
	Con ascensore o rampa carrabile	Senza ascensore o rampa carrabile
<b><u>Residenze e Uffici</u></b>		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90
Primo	0,95	1,00
Intermedio	1,00	0,95
Ultimo	1,10	0,90
Attico	1,20	0,90
<b><u>Commerciale</u></b>		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	1,20	1,20
Rialzato	0,95	0,95
Primo	0,90	0,85
Intermedio	0,85	0,80
Ultimo	0,85	0,80
Attico	1,00	0,80
<b><u>Magazzini</u></b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
<b><u>Laboratori</u></b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
<b><u>Capannoni</u></b>		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00

Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50

**TAB. 4 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE****COEFFICIENTE**

Immobili liberi	1,00
Immobili con contratto di affitto	0,90

**TAB. 5 – ETA' DELL'IMMOBILE****COEFFICIENTE**

Da 0 a 5 anni	0,98
Da 5 a 10 anni	0,96
Da 11 a 15 anni	0,94
Da 15 a 20 anni	0,92
Da 20 a 30 anni	0,85
Da 30 a 40 anni	0,75
Da 40 a 50 anni	0,70
Oltre 50 anni	.....

**TAB. 6 – ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE****COEFFICIENTE**

Vedute panoramiche	1,20
Giardini di pregio	1,10
Strade	1,00
Cortili	0,80
Chostrine	0,70
Vani senza finestre	0,60
Locali cantinati	0,60

**TAB. 7 – INFRASTRUTTURE****COEFFICIENTE****( Opere di Urbanizz. – Trasporti Pubblici, ecc..)**

Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

**TAB. 8 – FINITURE DELL'IMMOBILE****COEFFICIENTE**

Ottime	1,10
Normali	1,00
Scadenti	0,90

**ALTRE CARATTERISTICHE RILEVANTI**

.....

**TAB. 9 - PERCENTUALIZZAZIONE PER OPERE DA COMPLETARE**

<b>CATEGORIE DI LAVORO</b>	<b>INCIDENZA GENERALE %</b>
Scavi e fondazioni	5
Strutture portanti verticali in muratura e/o in c.a.	10
Solai di qualsiasi specie	11
Coperture di qualsiasi specie, inclinate o orizzontali	8
Pareti divisorie	4
Scarichi pluviali, domestici e fosse biologiche	3
Impianti elettrici e telefonici	3
Impianti acqua e gas	2
Apparecchiature igienico-sanitarie	3
Impianto di riscaldamento	5
Impianto di condizionamento	3
Ascensore e montacarichi	5
Intonaci interni	4
Intonaci esterni	5
Pavimenti e rivestimenti	10
Infissi interni	4
Infissi esterni	6
Opere di fabbro e lattoniere	2
Coloritura esterna	2
Coloritura interna	2
Lavori diversi	3

**DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DEI TERRENI****TAB. 10 – GIACITURA****COEFFICIENTE**

Pianeggiante	1,00
Collinare	0,90
Montano	0,80

**TAB. 11 – INFRASTRUTTURE****COEFFICIENTE**

Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

**TAB. 12 – VISIBILITA'****COEFFICIENTE**

Ottima	1,10
Normale	1,00
Scadente	0,90

**METODO DI CALCOLO DELLE SANZIONI FORFETTARIE****( Art. 199 comma 3° - 200 comma 5° - L.R.T. 65/2014)**

Il calcolo delle sanzioni forfettarie, da determinare rispettivamente per interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo eseguiti senza S.C.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali alla stessa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, viene determinato in base ad una griglia che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, quest'ultimo calcolato secondo le modalità previste per le sanzioni da applicare ai sensi degli articoli 199 comma 2° - 200 comma 6° - 201 comma 2° - 204 commi 2° e 206 comma 2° della L.R. n. 65/2014.

Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

**ART. 199 comma 3° L.R.T. 65/2014**

Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità dalla S.C.I.A., o con variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile l'ottenimento dell'Accertamento o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, né è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da Euro **1.033,00** ad Euro **10.329,00**.

<b>INCREMENTO DI VALORE</b>		<b>SANZIONE</b>
Da € 0,00	a € 5.164,57	€ <b>1.033,00</b>
Da € 5.164,58	a € 10.329,14	€ <b>1.549,00</b>
Da € 10.329,14	a € 15.493,71	€ <b>2.065,00</b>
Da € 15.493,71	a € 20.658,28	€ <b>2.582,00</b>
Da € 20.658,28	a € 25.822,84	€ <b>3.098,00</b>
Da € 25.822,84	a € 30.987,41	€ <b>3.615,00</b>
Da € 30.987,41	a € 36.151,98	€ <b>4.131,00</b>
Da € 36.151,98	a € 41.316,55	€ <b>4.648,00</b>
Da € 41.316,00	a € 46.481,12	€ <b>5.164,00</b>
Da € 46.481,12	a € 51.645,69	€ <b>5.681,00</b>

Da € 51.645,69 a € 56.810,26	€ <b>6.197,00</b>
Da € 56.810,26 a € 61.974,83	€ <b>6.713,00</b>
Da € 61.974,83 a € 67.139,40	€ <b>7.230,00</b>
Da € 67.139,40 a € 72.303,97	€ <b>7.746,00</b>
Da € 72.303,97 a € 77.468,53	€ <b>8.263,00</b>
Da € 77.468,53 a € 82.633,10	€ <b>8.779,00</b>
Da € 82.633,10 a € 87.797,67	€ <b>9.296,00</b>
Da € 87.797,67 a € 92.962,24	€ <b>9.812,00</b>
Oltre € 92.962,24	€ <b>10.329,00</b>

**ART. 200 comma 5° L.R.T. n. 65/2014:**

Interventi di cui all'art. 135 comma 2°, lettere a), b), c), e), e ter), g), h), i) e per gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 135, comma 2° lett. d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1°, lettera c), del D.P.R. 380/2001 eseguiti senza S.C.I.A. o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e su tutti gli immobili per i quali il vigente R.U. prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non risulti possibile ottenere l'Accertamento o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli Strumenti Urbanistici per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da Euro **1.033,00** ad Euro **20.670,00**.

INCREMENTO DI VALORE	SANZIONE
Da € 0,00 a € 5.164,57	€ <b>1.033,00</b>
Da € 5.164,58 a € 10.329,14	€ <b>3.098,00</b>
Da € 10.329,14 a € 15.493,71	€ <b>4.131,00</b>
Da € 15.493,71 a € 20.658,28	€ <b>5.164,00</b>
Da € 20.658,28 a € 25.822,84	€ <b>6.197,00</b>
Da € 25.822,84 a € 30.987,41	€ <b>7.230,00</b>
Da € 30.987,41 a € 36.151,98	€ <b>8.263,00</b>
Da € 36.151,98 a € 41.316,55	€ <b>9.296,00</b>
Da € 41.316,00 a € 46.481,12	€ <b>10.329,00</b>



Da € 46.481,12 a € 51.645,69	€ 11.362,00
Da € 51.645,69 a € 56.810,26	€ 12.394,00
Da € 56.810,26 a € 61.974,83	€ 13.427,00
Da € 61.974,83 a € 67.139,40	€ 14.460,00
Da € 67.139,40 a € 72.303,97	€ 15.493,00
Da € 72.303,97 a € 77.468,53	€ 16.526,00
Da € 77.468,53 a € 82.633,10	€ 17.559,00
Da € 82.633,10 a € 87.797,67	€ 18.592,00
Da € 87.797,67 a € 92.962,24	€ 19.625,00
Oltre € 92.962,24	€ 20.670,00

**METODO DI CALCOLO DELLE SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI  
SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE  
ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO  
ANTERIORI AL 17 MARZO 1985  
( Art. 206 bis – comma 1° - L.R.T. 65/2014)**

Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della Legge n. 47/85, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi iniziale non sia possibile, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del **costo di produzione** stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978 n. 392 ( Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1° è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Le condizioni per l'applicazione dell'articolo risultano le seguenti:

- Immobili con destinazione residenziale.
- Opere ed interventi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della L. 47/85.
- Opere in parziale difformità dal titolo abilitativo.
- Non risulti possibile il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per “ *sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978 n. 392* ” si intende che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell’equo canone che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità.

Nei casi in cui la parziale difformità ha conseguito un aumento di **volume** e non di superficie, si rende necessario trasformare detto incremento volumetrico in termini di **superficie**. Il metodo di calcolo sarà quello di dividere la quantità della parziale difformità, espressa in Mc., per l'altezza virtuale per la destinazione residenziale, pari a ml. 3,00 come stabilito dal regolamento regionale n. 64/R:

**V = Volume difforme**

**H = ml. 3,00**

**Sul = Volume difforme/ ml. 3,00**

Nei casi in cui la parziale difformità non ha conseguito aumenti di superficie e di volume, con conseguente impossibilità di quantificare il costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78, non essendoci nell'art. 206 bis delle indicazioni specifiche, verrà applicata la procedura dell'art. 206 della L.R.T. n. 65/2014.

La determinazione del costo di produzione avviene con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla L. 392/78, senza necessità di rivalutazione e/o attualizzazione e/o aggiornamento dell'importo al momento dell'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Al costo unitario di produzione, riferito all'epoca in cui sono state eseguite le opere in parziale difformità dal titolo edilizio, dovranno essere applicati tutti i coefficienti correttivi previsti e precisamente quelli riferiti alla *tipologia, demografia, ubicazione, livello, vetustà e conservazione*.

In relazione al coefficiente di *vetustà*, questo verrà applicato interamente, cioè pari ad **1**, poiché il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere in parziale difformità. A quella data le opere erano “ nuove ” e pertanto non possono essere sottoposte all'applicazione del coefficiente correttivo afferente la *vetustà*.

**Pertanto, per il calcolo della sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78, per la sola destinazione residenziale, secondo quanto stabilito dall'art. 206 bis della L.R.T. n. 65/2014 avremo:**

- **COSTO DI PRODUZIONE:** Viene applicata la disciplina prevista dalla L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani – Equo canone). Il Costo di produzione dovrà essere riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità.

- **PARZIALI DIFFORMITA' CON AUMENTI DI VOLUME E NON DI SUPERFICIE:** l'incremento di volume viene trasformato in termini di superficie attraverso il rapporto fra il volume realizzato e l'altezza virtuale di ml. 3,00 come stabilito nel Regolamento Regionale 64/R.

- **PARZIALI DIFFORMITA' SENZA AUMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE:** non essendo possibile quantificare il costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78, si ritiene di poter applicare quanto stabilito dall'art. 206 della L.R.T. n. 65/2014.

- **COEFFICIENTI CORRETTIVI:** al costo unitario di produzione dovranno essere applicati i coefficienti correttivi previsti dalla Legge 392/78 e più precisamente

- a) *Tipologia*
- b) *Demografia*
- c) *Ubicazione*
- d) *Livello*
- e) *Vetustà e Conservazione.*