

# INDICE

## Capo Primo DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I NORME PRELIMINARI

- art. 1	Oggetto, contenuto, validità ed efficacia del Regolamento. Autonomia normativa e principi ispiratori.....	pag. 10
- art. 2	Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) Disposizioni generali sui procedimenti amministrativi disciplinati dal Regolamento .....	pag. 15
- art. 3	Definizioni degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi.....	pag. 18
- art. 4	Applicazione dei distacchi e degli indici urbanistico-edilizi. Deroghe.....	pag. 39
- art. 5	Progettisti, costruttori e direttori dei lavori .....	pag. 42
- art. 6	Definizione degli interventi edilizi diretti e criteri generali di progettazione. Tutela della qualità architettonica. Analisi storico-critica stilistica dell'edificio .....	pag. 43
- art. 7	Funzioni insediabili sul territorio. Mutamento della destinazione d'uso. Usi urbanistici .....	pag. 54
- art. 8	Modulistica .....	pag. 58

### TITOLO II LA COMMISSIONE CONSULTIVA PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO. L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- art. 9	Definizione e compiti. Disciplina dell'autorizzazione paesaggistica.....	pag. 60
- art. 10	Composizione e nomina.....	pag. 63
- art. 11	Funzionamento.....	pag. 63
- art. 12	Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica ed urbana e contenuti dell'attività di valutazione .....	pag. 65

## Capo Secondo NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

### TITOLO I VALUTAZIONE PREVENTIVA (V.P.)

- art. 13	Definizione.....	pag. 68
- art. 14	Richiesta .....	pag. 68
- art. 15	Rilascio .....	pag. 69

### TITOLO II I TITOLI ABILITATIVI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

#### Parte I DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 16	Attività edilizia esente da titolo abilitativo .....	pag. 70
- art. 17	Generalità sui titoli abilitativi. Asservimento dell'area di pertinenza Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio.....	pag. 71
- art. 18	Trasferimento dei titoli abilitativi ad altro titolare .....	pag. 72
- art. 19	Soggetti aventi titolo. Attività di accertamento del titolo da parte dello Sportello Unico.....	pag. 73
- art. 20	Elaborati progettuali.....	pag. 74

- art. 21	Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	pag. 88
- art. 22	Modalità di determinazione del campione di opere edilizie da sottoporre a verifica obbligatoria .....	pag. 90
- art. 23	Varianti ai titoli abilitativi.....	pag. 91
- art. 24	Variazioni essenziali alle opere assentite.....	pag. 91
- art. 25	Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame degli stessi.....	pag. 92

**Parte II**  
**LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)**

- art. 26	Ambito di applicazione.....	pag. 93
- art. 27	Disciplina procedimentale .....	pag. 93
- art. 28	Controllo delle opere eseguite con denuncia di inizio attività .....	pag. 97

**Parte III**  
**IL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)**

- art. 29	Ambito di applicazione.....	pag. 99
- art. 30	Disciplina procedimentale .....	pag. 99
- art. 31	Documentazione da presentare prima del ritiro del permesso di costruire.....	pag. 103
- art. 32	Caratteristiche ed efficacia.....	pag. 103
- art. 33	Permesso di costruire in deroga .....	pag. 106
- art. 34	Controllo delle opere eseguite con permesso di costruire .....	pag. 106

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI VARIE**

- art. 35	Opere edilizie eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico .....	pag. 108
- art. 36	Interventi che per tipologia e/o dimensioni comportano la costruzione di nuovi impianti elettrici elettrodotti e cabine MT/bt).....	pag. 109
- art. 37	Manufatti provvisori e precari. Strutture per campeggi, bungalows e simili .....	pag. 110
- art. 38	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistico-edilizie.....	pag. 111

**Capo Terzo**  
**ESECUZIONE DEI LAVORI**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 39	Apertura ed organizzazione del cantiere. Punti fissi di linea e di livello .....	pag. 112
- art. 40	Comunicazione di inizio dei lavori. Definizione di inizio dei lavori .....	pag. 112
- art. 41	Conduzione e custodia del cantiere.....	pag. 114
- art. 42	Misure igieniche generali nei cantieri edili .....	pag. 115
- art. 43	Strutture provvisionali di cantiere.....	pag. 116
- art. 44	Occupazione di suolo pubblico .....	pag. 116
- art. 45	Materiali di impiego e di risulta .....	pag. 117
- art. 46	Disposizioni in tema di inquinamento acustico nei cantieri edili e per altre particolari attività temporanee.....	pag. 119
- art. 47	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici. Protezione degli alberi nei cantieri edili.....	pag. 121
- art. 48	Ordine di cantiere.....	pag. 127
- art. 49	Documenti da conservare in cantiere .....	pag. 127

**TITOLO II**  
**SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI**

- art. 50	Definizioni relative alla sicurezza nei cantieri edili .....	pag. 128
-----------	--	----------

- art. 51	Obblighi del committente o del responsabile dei lavori.....	pag. 128
- art. 52	Obblighi del coordinatore per la progettazione.....	pag. 129
- art. 53	Obblighi del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.....	pag. 129
- art. 54	Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori.....	pag. 129
- art. 55	Obblighi dei lavoratori autonomi.....	pag. 129
- art. 56	Misure generali di tutela.....	pag. 130
- art. 57	Obblighi del datore di lavoro.....	pag. 130
- art. 58	Requisiti professionali del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.....	pag. 130
- art. 59	Notifica preliminare.....	pag. 131
- art. 60	Piano di sicurezza e di coordinamento.....	pag. 131
- art. 61	Obblighi di trasmissione.....	pag. 132
- art. 62	Consultazione dei rappresentanti per la sicurezza.....	pag. 132
- art. 63	Modalità attuative di particolari obblighi.....	pag. 132
- art. 64	Segnaletica di sicurezza. Prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili.....	pag. 132

**Capo Quarto**  
**NORME PROCEDURALI ALLA FINE DEI LAVORI**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 65	Comunicazione di fine dei lavori.....	pag. 135
- art. 66	Scheda tecnica descrittiva (STD) e relativi allegati.....	pag. 135
- art. 67	Procedure di collaudo delle opere ed aree di urbanizzazione.....	pag. 138

**TITOLO II**  
**CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA**  
**ED AGIBILITA' (CCEA)**

- art. 68	Generalità.....	pag. 139
- art. 69	Procedimento per il rilascio. Certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità.....	pag. 139

**Capo Quinto**  
**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- art. 70	Generalità.....	pag. 141
- art. 71	Oneri di urbanizzazione.....	pag. 141
- art. 72	Costo di costruzione.....	pag. 146
- art. 73	Casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione.....	pag. 150
- art. 74	Convenzione-tipo.....	pag. 152
- art. 75	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	pag. 152
- art. 76	Versamento del contributo.....	pag. 153
- art. 77	Adempimenti comunali.....	pag. 154
- art. 78	Restituzione del contributo di costruzione.....	pag. 154
- art. 79	Contributo di costruzione e locali di pertinenza.....	pag. 154

**Capo Sesto**  
**TUTELA DELL'AMBIENTE**  
**E PRESCRIZIONI DI IGIENE EDILIZIA**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA IGIENICA**  
**DEL SISTEMA AMBIENTALE**

- art. 80	Acque reflue. Regolamentazione e riutilizzo. Fosse biologiche, fosse settiche tipo Imhoff, depuratori ad ossidazione totale, sub-irrigazione pozzi assorbenti, fitodepurazione.....	pag. 156
- art. 81	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee. Permeabilità dei suoli Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile .....	pag. 166
- art. 82	Deflusso delle acque. Acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne .....	pag. 168
- art. 83	Pubblica fognatura .....	pag. 169
- art. 84	Pozzi neri a perfetta tenuta e serbatoi interrati. Caratteristiche.....	pag. 169
- art. 85	Sicurezza e consolidamento del suolo. Opere di sostegno del terreno. Bioingegneria .....	pag. 169
- art. 86	Salvaguardia e formazione del verde. Giardini ed orti privati. Criteri per l'accessibilità e l'uso delle aree verdi.....	pag. 170
- art. 87	Salubrità dei terreni. Inedificabilità di terreni interessati da incendi.....	pag. 174
- art. 88	Chiusura di aree inedificate e cave.....	pag. 174
- art. 89	Ricoveri di animali in centro abitato. Igiene edilizia per la tutela ed il benessere degli animali.....	pag. 174
- art. 90	Esposizione di merci su suolo pubblico. Depositi di materiali ed aree scoperte.....	pag. 176
- art. 91	Disposizioni generali in tema di impatto acustico e valutazione previsionale di clima acustico .....	pag. 176
- art. 92	Linee elettriche aeree. Installazione ed esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile .....	pag. 177
- art. 93	Tutela delle sponde fluviali.....	pag. 179

**TITOLO II**  
**DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA IGIENICA**  
**DEL SISTEMA EDILIZIO**

- art. 94	Manutenzione e pulizia dei locali di abitazione. Tutela dal rischio amianto .....	pag. 180
- art. 95	Requisiti delle finestre .....	pag. 181
- art. 96	Ventilazione dei locali .....	pag. 181
- art. 97	Isolamento dall'umidità .....	pag. 181
- art. 98	Requisiti acustici passivi degli edifici.....	pag. 182
- art. 99	Igiene dei passaggi e spazi privati.....	pag. 182
- art. 100	Misure contro la penetrazione di animali nocivi negli edifici .....	pag. 182
- art. 101	Dichiarazione di alloggio antigienico o inabitabile. Utilizzo di immobili privi di abitabilità. Servizi indispensabili degli edifici. Locali di servizio. Indirizzi di arredabilità.....	pag. 182

**Capo Settimo**  
**PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE EDILIZIE**  
**E PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE PARTICOLARI**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 102	Classificazione dei piani .....	pag. 190
- art. 103	Piani seminterrati. Cantine.....	pag. 190
- art. 104	Sottotetti e recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	pag. 191
- art. 105	Indirizzi di bioedilizia .....	pag. 192
- art. 106	Scale, ascensori, scale e marciapiedi mobili .....	pag. 208
- art. 107	Opere strutturali. Norme tecniche, procedurali e sanzionatorie. Prefabbricati.....	pag. 209
- art. 108	Progettazione antisismica.....	pag. 213
- art. 109	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni. Interventi urgenti .....	pag. 215

- art. 110	Abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative. Progettazione plurisensoriale delle aree a verde pubblico .....	pag. 216
- art. 111	Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici. Certificazione energetica degli edifici .....	pag. 220

## TITOLO II IMPIANTI

- art. 112	Riscaldamento ed impianti termici .....	pag. 224
- art. 113	Centrali termiche.....	pag. 224
- art. 114	Allontanamento dei prodotti della combustione, di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura. Canne fumarie .....	pag. 224
- art. 115	Canne fumarie di esalazione .....	pag. 227
- art. 116	Comignoli .....	pag. 228
- art. 117	Aspiratori meccanici .....	pag. 234
- art. 118	Limitazione del tiraggio .....	pag. 234
- art. 119	Impianti di condizionamento .....	pag. 234
- art. 120	Allacciamento alla rete gas metano. Distanze di sicurezza dai gasdotti .....	pag. 235
- art. 121	Installazione di apparecchi a gas. Accertamento della sicurezza degli impianti di utenza a gas.....	pag. 235
- art. 122	Installazione di bombole di gas liquefatto per uso domestico. Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione .....	pag. 236
- art. 123	Apparecchi a combustione. Targhe ed istruzioni .....	pag. 238
- art. 124	Approvvigionamento idrico .....	pag. 238
- art. 125	Smaltimenti delle acque reflue domestiche.....	pag. 240
- art. 126	Impianti elettrici e di illuminazione artificiale. Domotica .....	pag. 240
- art. 127	Prescrizioni antincendio.....	pag. 245
- art. 128	Impianti di distribuzione carburanti pubblici e ad uso privato. Serbatoi di carburanti e di combustibili .....	pag. 246

## TITOLO III NORME PARTICOLARI

- art. 129	Soffitti inclinati, pavimenti sopraelevati, soppalchi, controsoffittature .....	pag. 256
- art. 130	Parapetti, balaustre e ringhiere.....	pag. 256
- art. 131	Facciate degli edifici ed elementi di pregio. Zoccolature Prevenzione dei danni alle superfici architettoniche arrecati dal vandalismo grafico.....	pag. 256
- art. 132	Elementi aggettanti dalle facciate. Bacheche.....	pag. 260
- art. 133	Allineamenti.....	pag. 261
- art. 134	Coperture, canali di gronda e pluviali.....	pag. 261
- art. 135	Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o a uso pubblico.....	pag. 262
- art. 136	Numerazione civica ed altri indicatori del fabbricato .....	pag. 262
- art. 137	Sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi e collettori solari.....	pag. 262
- art. 138	Prescrizioni e modalità di intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra .....	pag. 265
- art. 139	Prescrizioni e modalità di intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata .....	pag. 273
- art. 140	Prescrizioni e modalità di intervento per l'edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.....	pag. 274
- art. 141	Vetrine, mostre, tende, indicatori ed apparecchi relativi ai servizi pubblici, ecc.....	pag. 276
- art. 142	Installazioni pubblicitarie.....	pag. 277
- art. 143	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Rampe .....	pag. 286
- art. 144	Strade pubbliche e private.....	pag. 289
- art. 145	Illuminazione stradale. Standard prestazionali. Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico. Illuminazione di arredo urbano .....	pag. 291
- art. 146	Opere di scavo su spazi pubblici.....	pag. 301
- art. 147	Sottoservizi pubblici .....	pag. 302

- art. 148	Strade e passaggi privati aperti al pubblico transito.....	pag. 302
- art. 149	Percorsi ciclabili .....	pag. 303
- art. 150	Cortili.....	pag. 306
- art. 151	Marciapiedi, porticati, percorsi e passaggi pedonali .....	pag. 307
- art. 152	Cavedi, pozzi di luce, passi d'uomo, chiostrine ed intercapedini .....	pag. 308
- art. 153	Recinzioni .....	pag. 309
- art. 154	Parcheggi pubblici e privati e parcheggi pertinenziali in deroga. Schermatura dei posti auto all'aperto.....	pag. 310
- art. 155	Cassette per corrispondenza.....	pag. 317
- art. 156	Nicchie e spazi per contatori del gas metano. Locali per la raccolta dei rifiuti.....	pag. 317
- art. 157	Decoro generale degli edifici e dei manufatti in genere.....	pag. 317
- art. 158	Decoro degli spazi .....	pag. 317
- art. 159	Tinteggiature.....	pag. 318

#### **TITOLO IV EDILIZIA RURALE**

- art. 160	Abitazioni rurali e costruzioni accessorie. Caratteristiche architettoniche degli edifici nel territorio rurale Manutenzione delle case coloniche e difesa dagli insetti nocivi.....	pag. 319
- art. 161	Stalle ed insediamenti zootecnici .....	pag. 322
- art. 162	Letamai, concimaie e bacini di accumulo.....	pag. 323
- art. 163	Porcili, pollai, ricoveri di animali in genere di allevamento domestico Strutture cinotecniche .....	pag. 324
- art. 164	Abbeveratoi, lavanderie, vasche per la lavatura ed il raffrescamento degli ortaggi.....	pag. 327
- art. 165	Serre e tunnel serre.....	pag. 327
- art. 166	Attività agrituristiche. Strutture ricettive all'aria aperta. Aree attrezzate di sosta temporanea.....	pag. 328

#### **TITOLO V EDILIZIA DEGLI AMBIENTI LAVORATIVI**

- art. 167	Campo di applicazione. Classificazione dei luoghi di lavoro .....	pag. 336
- art. 168	Altezza e superficie dei locali .....	pag. 337
- art. 169	Locali interrati e seminterrati .....	pag. 337
- art. 170	Uscite .....	pag. 337
- art. 171	Soppalchi .....	pag. 339
- art. 172	Scale e parapetti .....	pag. 340
- art. 173	Dotazione dei servizi igienico-assistenziali .....	pag. 340
- art. 174	Isolamento termico, riscaldamento, aerazione .....	pag. 342
- art. 175	Illuminazione naturale e artificiale .....	pag. 343
- art. 176	Inquinanti aerei. Divieto di fumo nei locali pubblici .....	pag. 344
- art. 177	Rumore, vibrazioni e alte temperature .....	pag. 345
- art. 178	Sicurezza antincendio .....	pag. 345

#### **TITOLO VI EDILIZIA SPECIALE**

- art. 179	Norme generali. Dotazione, dimensionamento ed organizzazione distributiva degli spazi .....	pag. 347
- art. 180	Edifici per l'esercizio delle attività sanitarie pubbliche e private .....	pag. 351
- art. 181	Ambulatori medici e veterinari. Ambulatori aziendali.....	pag. 351
- art. 182	Strutture ricettive dirette all'ospitalità. Alloggi con servizi per anziani .....	pag. 352
- art. 183	Affittacamere, locande, case per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico ed attività di bed and breakfast (B&B) .....	pag. 355
- art. 184	Complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale. Case per ferie. Ostelli .....	pag. 358
- art. 185	Soggiorni di vacanza per minori .....	pag. 358
- art. 186	Farmacie, depositi e magazzini di prodotti farmaceutici	

	e di presidi medico-chirurgici .....	pag. 359
- art. 187	Scuole. Asili nido. Nurseries.....	pag. 359
- art. 188	Locali per telecomunicazioni accessibili al pubblico (call o phone center, internet point).....	pag. 360
- art. 189	Ludoteche.....	pag. 361
- art. 190	Locali di pubblico spettacolo.....	pag. 362
- art. 191	Locali privati di riunione e divertimento. Attrezzature sportive private .....	pag. 363
- art. 192	Arene cinematografiche estive. Prescrizioni contro l'inquinamento acustico delle attività rumorose a carattere temporaneo .....	pag. 364
- art. 193	Palestre ed istituti di ginnastica.....	pag. 365
- art. 194	Alberghi diurni, saune e simili.....	pag. 365
- art. 195	Lavanderie .....	pag. 366
- art. 196	Autorimesse pubbliche.....	pag. 366
- art. 197	Caseifici e burrifici .....	pag. 367
- art. 198	Attività di barbiere, parrucchiere ed estetica.....	pag. 367
- art. 199	Impianti sportivi.....	pag. 369
- art. 200	Piscine pubbliche e private .....	pag. 369
- art. 201	Esercizi di produzione, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e bevande .....	pag. 372
- art. 202	Chioschi, dehors ed edicole .....	pag. 377

**Capo Ottavo**  
**VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA**  
**OPERE EDILIZIE ABUSIVE**

- art. 203	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie.....	pag. 380
- art. 204	Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario dell'azienda erogatrice di servizi pubblici .....	pag. 381
- art. 205	Lottizzazione abusiva, certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) deposito dei frazionamenti catastali .....	pag. 382
- art. 206	Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso o con variazioni essenziali.....	pag. 384
- art. 207	Definizione delle variazioni essenziali.....	pag. 384
- art. 208	Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	pag. 384
- art. 209	Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo ed altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo .....	pag. 385
- art. 210	Tutela dei suoli di proprietà degli Enti Pubblici .....	pag. 385
- art. 211	Opere edilizie abusive soggette ad autorizzazione amministrativa.....	pag. 385
- art. 212	Accertamento di conformità.....	pag. 386
- art. 213	Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività .....	pag. 390
- art. 214	Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato.....	pag. 390
- art. 215	Salvaguardia delle aree in edificabili e delle aree soggette a tutela .....	pag. 390
- art. 216	Salvaguardia degli edifici vincolati.....	pag. 391
- art. 217	Demolizione di opere abusive.....	pag. 391
- art. 218	Erogazione dei servizi pubblici.....	pag. 391
- art. 219	Riscossione ed utilizzo dei proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie.....	pag. 392

**Capo Nono**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

- art. 220	Tolleranze .....	pag. 393
- art. 221	Sanzioni. Danno ambientale .....	pag. 393
- art. 222	Prescrizione di abusi edilizi minori.....	pag. 396

- art. 223	Modelli di riferimento o facsimili .....	pag. 396
- art. 224	Rilascio di certificazioni ed attestazioni in materia urbanistico-edilizia .....	pag. 396
- art. 225	Diritti di segreteria sugli atti urbanistico-edilizi .....	pag. 397
- art. 226	Diritto di accesso agli atti ed alle informazioni.....	pag. 398
- art. 227	Glossario .....	pag. 401
- art. 228	Circolari esplicative .....	pag. 449
- art. 229	Adeguamento alle norme sopravvenute. Rinvio dinamico .....	pag. 449
- art. 230	Controlli sulla veridicità delle autocertificazioni o dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà.....	pag. 449
- art. 231	Note al testo .....	pag. 453
- art. 232	Autotutela dell'Amministrazione Comunale .....	pag. 453
- art. 233	Norme transitorie .....	pag. 454
- art. 234	Adeguamento delle costruzioni preesistenti. Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili .....	pag. 454
- art. 235	Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi accidentali .....	pag. 455
- art. 236	Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio.....	pag. 455
- art. 237	Procedimento per l'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata.....	pag. 455
- art. 238	Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute .....	pag. 456
- art. 239	Entrata in vigore. Salvaguardia del RUE .....	pag. 457
- art. 240	Modifiche al RUE.....	pag. 457
- art. 241	Requisiti tecnici delle opere edilizie. Norma transitoria .....	pag. 458

**ALLEGATO A: Schema tipo di convenzione urbanistica per piani attuativi**

**ALLEGATO B: Schema tipo di atto unilaterale d'obbligo per interventi in territorio rurale**

**ALLEGATO C: Tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione**



# CAPO PRIMO

## DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I

#### NORME PRELIMINARI

#### **Art. 1 OGGETTO, CONTENUTO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO. AUTONOMIA NORMATIVA E PRINCIPI ISPIRATORI**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) ha per oggetto di competenza essenziale le costruzioni e le opere edilizie, ovvero qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale<sup>1</sup>.

Il Regolamento contiene altresì la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene, inoltre le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il presente regolamento RUE disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e della pianificazione sovraordinata.

Il RUE, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

Il RUE contiene inoltre:

- a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Il presente RUE stabilisce in particolare:

- a) la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dei suoli, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
- b) le norme procedurali che attengono al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, ai controlli in corso

<sup>1</sup> Ai fini del presente Regolamento:

- a) per "opera edilizia" si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;
- b) per "processo di intervento" si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- c) per "operatori" si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento;
- d) sono "beni "immobili" ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente "immobili":
  - il suolo, ovvero le unità di suolo o "aree";
  - le costruzioni edilizie;
  - gli alberi;
  - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
- e) "costruzione edilizia", alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.  
I termini "costruzione (edilizia)" o "opera edilizia" hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti. Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.  
Una definizione meno generica di "costruzione" si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate e di seguito riportate.
- f) le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie (trattando di "oggetti" la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione):
  - gli edifici,
  - gli impianti, o strutture tecnologiche,
  - le infrastrutture
  - i manufatti diversi.

- d'opera e a conclusione dei lavori;
- c) i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- d) la disciplina generale sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle modalità di concorso dei privati nella realizzazione degli stessi, ivi compresa la disciplina del contributo di costruzione;
- e) la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il RUE è valido a tempo indeterminato.

2. Il Regolamento, in coerenza con le disposizioni contenute nella Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, regola nel territorio comunale l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

La disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dettata dal presente RUE trova applicazione per tutti gli interventi attuati nel territorio comunale, secondo quanto specificato ai rispettivi articoli.

Il presente RUE integra le disposizioni specifiche indicate nelle NTA del PSC con riguardo ai singoli ambiti, zone, limiti e perimetri individuati dal piano stesso. A tale scopo le previsioni del presente RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate, allo scopo:

- a) sia di specificare la disciplina relativa alle modalità di attuazione, ai tipi di intervento e agli usi, dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
- b) sia di fornire la nozione e le modalità di calcolo dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA del PSC, quale limite o condizione delle trasformazioni o usi dichiarati ammissibili.

Per le previsioni del PSC per le quali è consentita l'attuazione con intervento diretto, la disciplina delle NTA del medesimo PSC, integrata dalle disposizioni del presente RUE, costituisce l'unico parametro ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività.

Per le previsioni del PSC che sono soggette, per la loro attuazione, alla preventiva approvazione del piano operativo comunale (POC) ed eventualmente, per previsione di quest'ultimo, a piano urbanistico attuativo (PUA), il presente RUE stabilisce i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi, ad integrazione di quanto previsto dalle NTA del medesimo PSC.

Le disposizioni del presente RUE costituiscono prescrizioni, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20 del 2000 e devono trovare puntuale e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operino nel territorio comunale.

3. Nel disciplinare l'attività edilizia il presente Regolamento:

- a) dà attuazione ai principi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti, attraverso l'asseverazione di conformità degli interventi e l'affidamento della responsabilità dell'intero processo ad un'unica struttura comunale, lo Sportello Unico dell'Edilizia;
- b) persegue il miglioramento della qualità edilizia, attraverso la previsione di requisiti prestazionali delle opere, volti ad assicurarne la sicurezza, l'igiene e la fruibilità;
- c) favorisce l'uso razionale dell'energia, la valorizzazione delle fonti rinnovabili e la tutela delle risorse ambientali e del patrimonio di valore storico-architettonico.

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

4. Il Regolamento contiene tutte le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici generali delle opere edilizie e degli spazi esterni e si applica all'intero territorio comunale.
5. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio detta inoltre norme riguardanti altri immobili, diversi dalle costruzioni (quali il suolo o le alberature) limitatamente alle loro relazioni con le costruzioni e con il processo di intervento edilizio.
6. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio rappresenta l'unico strumento di regolamentazione dell'attività edilizia del territorio comunale, che esprime le regole stabilite dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire alle costruzioni un insieme di caratteristiche di decoro, di sicurezza, di benessere e di igiene.
7. Il presente Regolamento Urbanistico-Edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente Regolamento Urbanistico-Edilizio.
8. In particolare il Regolamento definisce:
- a) tutti i procedimenti amministrativi di carattere edilizio ed in particolare il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva, del permesso di costruire, delle autorizzazioni amministrative per opere edilizie minori o non aventi rilevanza edilizia, del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché il procedimento relativo alla denuncia di inizio dell'attività edilizia;
  - b) le competenze del Comune nel campo urbanistico-edilizio;
  - c) i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;

- d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - f) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza e correttezza delle diverse procedure amministrative connesse all'attività edilizia;
  - g) i requisiti tecnici e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le opere edilizie;
  - h) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - i) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
9. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché in riferimento ai seguenti principi:
- a) l'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:
    1. sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
    2. valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
    3. ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
    4. tutela dell'affidamento del privato;
    5. semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
    6. conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
    7. valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
    8. competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
    9. sviluppo, potenziamento e fruibilità delle strumentazioni informatiche ed in particolare del sito internet comunale a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
    10. potenziamento delle informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.
  - b) Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dal punto a) precedente.
  - c) Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.
  - d) I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. La Giunta Comunale può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.
  - e) Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
10. Chiunque abbia titolo ad intervenire sulle opere edilizie, ai sensi del successivo articolo 22, siano esse relative a nuove costruzioni o a interventi su costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento; fatta salva comunque l'osservanza delle norme degli strumenti urbanistici vigenti, della legislazione di settore statale e regionale, nonché del Codice Civile.
11. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
12. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.
13. Dalla data di entrata in vigore, il presente Regolamento assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento edilizio nell'intero territorio comunale.
14. Il presente Regolamento non si applica, tuttavia, agli interventi edilizi già in corso in data antecedente quella della sua entrata in vigore.  
Si intendono in corso quegli interventi edilizi per i quali, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento::
- a) sia stata presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia la domanda per il rilascio del permesso di costruire;
  - b) sia stata presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia la denuncia di inizio attività;
  - c) sia stata rilasciata la valutazione preventiva di cui al Capo Secondo, Titolo II, del presente Regolamento.
15. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi nazionali e regionali, che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.
16. Nel processo edilizio, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.
17. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:
- a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;

- b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
  - c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di Conferenza dei Servizi;
  - d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
  - e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme;
  - f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
  - g) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti.
18. Sono di competenza del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia le "disposizioni tecnico organizzative" relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori e Servizi comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.
19. Le attività del Comune in materia edilizia e disciplinate dal presente Regolamento, sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori e Servizi, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento, ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.
20. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio.  
Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il/i progettista/i, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, pubblici ufficiali.
21. I soggetti di cui al comma 19 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.
22. Nella gestione del processo edilizio il Comune, attraverso lo Sportello Unico dell'Edilizia, si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le aziende sanitarie, l'agenzia regionale per l'ambiente e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.
23. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 21, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal presente Regolamento.
24. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
25. I progetti edilizi possono essere presentati su supporto cartaceo oppure su supporto informatico.  
Il Comune, attraverso lo Sportello Unico dell'Edilizia, predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal presente Regolamento.  
Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione.  
Con proprie "*disposizioni tecnico-organizzative*", il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia definisce gli standard e le modalità di trasmissione.
26. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale approvare specifici regolamenti volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in generale dell'ambiente urbano, di aree di particolare interesse appositamente perimetrate. Tali discipline costituiscono sviluppi operativi e di dettaglio del presente Regolamento.

**Art. 2 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.).  
DISPOSIZIONI GENERALI SUI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI  
DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO**

[vai all'indice](#)

1. E' istituito, nell'ambito dell'Amministrazione Comunale di Carpaneto, nell'area tecnica, all'interno della Struttura Sviluppo Urbano, Ambiente e Viabilità, lo Sportello Unico dell'Edilizia, secondo quanto previsto dall'articolo 2 della Legge Regionale Emilia Romagna 25.11.2002, n. 31.  
In riferimento alle competenze in materia di urbanistica ed edilizia privata, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 2 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31 e successive modificazioni, i procedimenti amministrativi di competenza del S.U.E. sono disciplinati dal presente Regolamento.

2. Lo Sportello Unico dell'Edilizia è titolare delle complessive responsabilità dei procedimenti amministrativi relativi alla trasformazione del territorio, rivolti all'attività urbanistico-edilizia, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 25.11.2002, n. 31.
3. Le modalità organizzative e gestionali dello Sportello Unico dell'Edilizia sono stabilite da specifica determinazione del Responsabile del S.U.E. Con le disposizioni contenute in tale determinazione l'Amministrazione adegua l'organizzazione comunale per l'attuazione delle finalità di cui ai commi 1 e 2 e individua i soggetti che hanno il dovere di assicurare il pieno e tempestivo esercizio degli adempimenti conseguenti.
4. I compiti e le funzioni dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel rispetto della citata Legge Regionale e delle ulteriori norme legislative e regolamentari vigenti di livello nazionale, regionale e comunale, sono definite dal presente articolo.
5. Lo Sportello Unico dell'Edilizia è finalizzato a favorire la semplificazione dei procedimenti amministrativi che interessano la materia dell'attività urbanistico-edilizia, in modo di unificare e semplificare la complessità degli adempimenti amministrativi e dei vincoli burocratici a carico dei cittadini e degli imprenditori per la realizzazione di una qualsiasi opera o intervento, promuovendo lo sviluppo locale mediante l'accelerazione degli stessi procedimenti amministrativi. Lo Sportello Unico dell'Edilizia fornisce inoltre una adeguata e continua informazione ai cittadini ed agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
6. La struttura garantisce la massima informazione in ordine a:
  - a) adempimenti procedurali;
  - b) modulistica e documentazione richiesta in ordine ai singoli endoprocedimenti;
  - c) tempistica, con particolare riferimento al termine di conclusione del procedimento;
  - d) referenti e responsabili degli endoprocedimenti;
  - e) stato di avanzamento delle pratiche.
7. Allo Sportello Unico dell'Edilizia vengono attribuite le seguenti funzioni:
  - a) promozionale: per la promozione e lo sviluppo delle opportunità insediative edilizie del territorio;
  - b) informativo-operativo: per l'accoglienza e l'assistenza dell'utenza (informazione, orientamento, consulting di sportello);
  - c) amministrativa: per la gestione ed il monitoraggio operativo dei procedimenti in materia edilizia ed urbanistica;
  - d) informazione e supporti sull'opportunità: per le informazioni sul sistema delle opportunità urbanistico-edilizie presenti nel territorio.
8. Ai fini di quanto disposto nei precedenti commi la struttura opera, in via prioritaria:
  - a) mediante sistemi informatizzati di archiviazione e di gestione dei dati territoriali (GIS – Sistema Informativo Territoriale)
  - b) mediante sistemi di comunicazione dei dati idonei a garantire celerità di trasferimento quali e-mail, fax, telefono, ecc...;
  - c) mediante pubblicità delle notizie attraverso le pagine web dello Sportello Unico dell'Edilizia all'interno del sito internet comunale;
  - d) mediante costante ed efficace azione di coordinamento con lo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.).
9. In via ordinaria spetta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia il rilascio di tutti gli atti di gestione, ivi compresi: permessi di costruire, autorizzazioni amministrative, certificati di conformità edilizia ed agibilità, certificato di destinazione urbanistica, attestazioni, certificazioni ed ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica
10. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà assegnare alle figure professionali appartenenti allo Sportello, la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, la responsabilità dell'adozione del provvedimento finale. In particolare, potrà anche essere assegnata la responsabilità degli endoprocedimenti relativi alle singole attività in essere con la struttura, nel rispetto della vigente normativa in materia di attività edilizia.
11. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria in piena autonomia e responsabilità, nel rispetto delle norme di legge, del presente Regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria mandatagli anche attraverso l'istituto della Conferenza dei Servizi, di cui all'articolo 14 della Legge 7.8.90, n. 241.  
In ogni caso, qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.  
La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dello Sportello Unico, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di Conferenza decisoria.

12. Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della Legge n. 81/93 inerenti l'attività di indirizzo e di controllo dell'attività degli uffici dipendenti, da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.
13. Allo Sportello Unico dell'Edilizia compete la responsabilità dei procedimenti amministrativi in campo edilizio ed urbanistico, la gestione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, l'istruttoria, i controlli sulle opere edilizie, l'ottenimento di pareri esterni ed interni all'Amministrazione Comunale, l'organizzazione e la tenuta e l'aggiornamento dell'archivio informatico in campo edilizio ed urbanistico, ivi compreso il Sistema Informativo Territoriale.
14. I procedimenti amministrativi per le istanze o le denunce di inizio attività presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia sono quelli previsti dalla Legge Regionale n. 31/2002 e dalle ulteriori norme nazionali vigenti applicabili alla singola procedura, coordinati con le norme delle leggi regionali e/o delle disposizioni comunali applicabili (Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, Regolamento Urbanistico-Edilizio, Regolamento di Fognatura, ecc.).
15. In particolare, dovranno essere rispettate le procedure ed i termini temporali previsti dalla Legge Regionale n. 31/2002, come integrata dal presente Regolamento, per:
  - a) il rilascio del permesso di costruire ed i controlli successivi;
  - b) il controllo della denuncia di inizio dell'attività edilizia;
  - ~~f)c)~~ il rilascio della valutazione preventiva;
  - ~~e)d)~~ il rilascio ed i controlli del certificato di conformità edilizia ed agibilità;
  - ~~f)e)~~ il ricevimento delle denunce, delle relazioni a struttura ultimata e dei collaudi statici, previsti dalla Legge n. 1086/1971;
  - ~~e)f)~~ il controllo dell'attività urbanistico-edilizia e l'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere eseguite in assenza di titolo o in difformità dal titolo o, comunque, eseguite abusivamente;
  - ~~h)g)~~ il controllo delle procedure relative alla Normativa Tecnica per l'Edilizia (norme tecniche per le opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, norme sismiche, norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, norme in materia di sicurezza degli impianti e in materia di contenimento dei consumi energetici, ecc.), di cui alla Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.
16. Allo Sportello Unico, compete, oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi di cui al comma precedente, anche la gestione della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio, di cui al successivo Capo Primo, Titolo II del presente Regolamento, nonché l'istruttoria, i controlli, l'ottenimento di pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale, la predisposizione delibere di giunta/consiglio, in caso di:
  - a) approvazione strumenti urbanistici generali e loro varianti e formazione della carta unica del territorio, previsti dalla Legge Regionale 24.3.2000, n. 20;
  - b) costruzione di fabbricato o di opere di urbanizzazione primaria o secondaria: approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale, rilascio del permesso di costruire, controllo delle denunce di inizio attività, rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, rilascio della valutazione preventiva; ricevimento delle domande e rilascio degli eventuali atti finali in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, trasmissione alla Agenzia del Territorio (ex-catasto) delle richieste di accatastamento degli immobili; rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica previste dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti abilitativi previsti dalle leggi 1086/71 per le strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e metalliche. Nei casi previsti dalle norme vigenti, lo Sportello Unico provvederà alla convocazione della [Conferenza](#) dei Servizi per ottenere gli assensi necessari alle conclusioni dei procedimenti;
  - c) intervento su fabbricato esistente: approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale, rilascio del permesso di costruire, controllo delle denunce di inizio attività, rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, rilascio della valutazione preventiva; ricevimento delle domande e rilascio degli eventuali atti finali in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, trasmissione alla Agenzia del Territorio (ex-catasto) delle richieste di accatastamento degli immobili; rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica previste dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti abilitativi previsti dalle leggi 1086/71 per le strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e metalliche. Nei casi previsti dalle norme vigenti, lo Sportello Unico provvederà alla convocazione della Conferenza dei Servizi per ottenere gli assensi necessari alle conclusioni dei procedimenti;

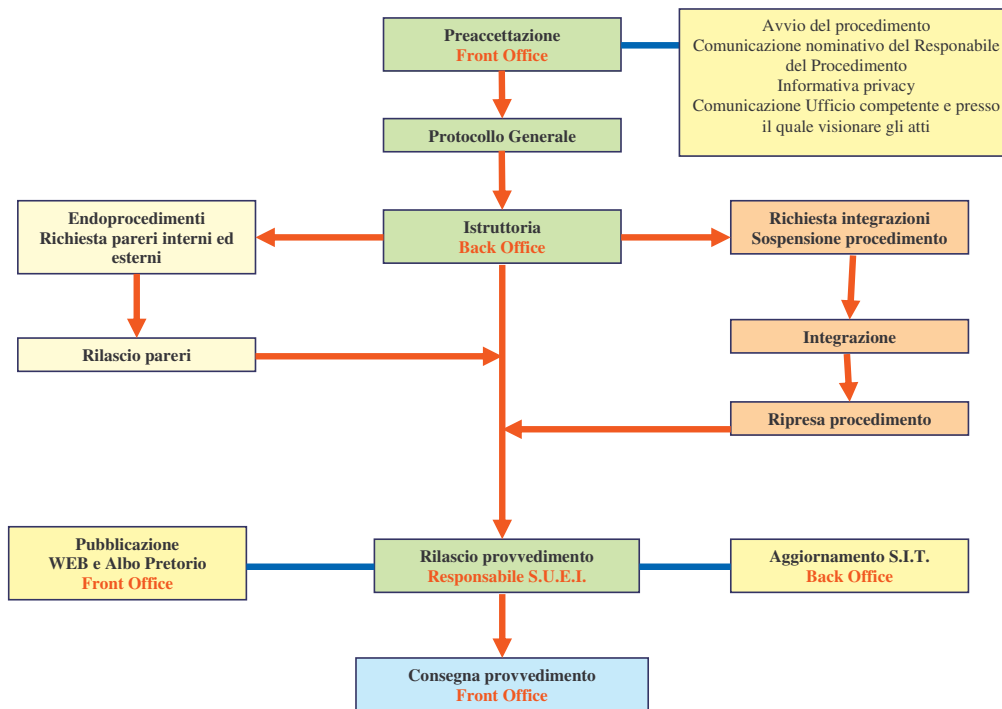
Formattati: Elenchi puntati e numerati

- d) controllo dell'attività urbanistico-edilizia: sopralluoghi in cantiere o in sito, emissione dei verbali di sospensione dei lavori e di sequestro dei cantieri da sottoporre a controllo amministrativo; controlli a campione previsti sulle denunce di inizio attività, sui permessi di costruire e sui certificati di conformità edilizia ed agibilità; attestazione sui depositi dei frazionamenti catastali previsti dal comma 5, dell'articolo 30, del D.P.R. n. 380/2001, rilascio dei certificati di destinazione urbanistica previsti;
- e) svolgimento dell'attività: valutazione della compatibilità urbanistica in base alla zonizzazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi ed alle prescrizioni di strumenti sovraordinati; rilascio od ottenimento presso altri Enti/Società, anche attraverso gli altri Uffici comunali competenti, del nulla osta per attività che implica l'autorizzazione allo scarico dei reflui domestici ed industriali nella fognatura comunale, e dei reflui domestici su suolo ed in corpi idrici superficiali ottenimento del parere igienico-sanitario dell'AUSL per le destinazioni d'uso diverse dalla residenziale, comprese negli elenchi previsti dalla lettera h)-bis del primo comma dell'articolo 19 della L.R. 4.5.1982 n. 19, e comunque che non siano già di competenza dello Sportello Unico; autorizzazione per le emissioni in atmosfera, autorizzazione per gli scarichi delle acque reflue in corsi d'acqua superficiali.
17. L'avvio dei procedimenti in capo allo Sportello Unico dell'Edilizia avviene mediante istanza di parte. Questa viene acquisita, previa apposizione di apposito timbro di pre-accettazione da parte del front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, al protocollo generale del Comune, a cura dello stesso front office ed entro il giorno lavorativo successivo e ritrasmessa entro il giorno lavorativo seguente allo Sportello Unico dell'Edilizia, che procede immediatamente all'immissione della domanda nella procedura informatica, creando la scheda della pratica relativa e procedendo all'aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale.
18. Tutti i termini procedurali previsti dal presente Regolamento decorrono dalla data di acquisizione della domanda al protocollo generale comunale.
19. Le domande di permesso di costruire e di autorizzazione amministrativa, le denunce di inizio attività edilizia, le comunicazioni e comunque in generale tutte le istanze inerenti ogni altro provvedimento o procedimento in materia di edilizia ed urbanistica, vanno indirizzati al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
20. Nella domanda del permesso di costruire e nella comunicazione di denuncia di inizio attività, occorre indicare quali pareri esterni è necessario richiedere a cura dello Sportello Unico, in funzione all'intervento proposto. In relazione ai pareri da richiedere agli Enti ed Amministrazioni esterne è necessario produrre la relativa documentazione di supporto e produrre le istanze sulla necessaria modulistica.
21. Lo Sportello Unico è organizzato in due parti fondamentali: il front office ed il back office.  
Per *front office* dello Sportello Unico si intende il punto di contatto dello Sportello Unico con l'utenza sia per la fase di presentazione delle istanze, sia per la fase di consegna e ritiro dei provvedimenti conclusivi, sia per l'attività di informazione e di orientamento all'utenza;  
Per *back office* dello Sportello Unico si intendono i Servizi comunali ai quali sono affidati, ognuno per le proprie competenze, i procedimenti e/o endoprocedimenti amministrativi connessi allo Sportello Unico.  
I rapporti con l'utenza sono tenuti dal front office per quanto riguarda le seguenti fasi di ogni singolo procedimento:
- informazioni preliminari e di "primo livello";
  - preaccettazione delle istanze;
  - consegna del provvedimento finale.
- Spetta inoltre al front office l'attività di monitoraggio delle tempistiche di ogni singolo procedimento avviato, con eventuali azioni di sollecito nei confronti del back office.  
Spetta invece al back office lo svolgimento istruttorio completo di ogni singolo procedimento amministrativo avviato all'interno dello Sportello Unico, secondo le procedure di legge che disciplinano i singoli procedimenti, oltre che l'attività informativa approfondita e specifica relativa al singolo procedimento e cosiddetta di "secondo livello".
22. Ogni istanza rivolta allo Sportello Unico dovrà essere preliminarmente sottoposta all'esame del front office, il quale ne verificherà l'ammissibilità, sia in relazione all'ambito di applicazione dello Sportello Unico, sia in ragione dei requisiti minimi di completezza documentale dell'istanza, tali da consentirne la sua ricevibilità e conseguentemente la sua capacità di dare avvio al relativo procedimento amministrativo.  
Contestualmente all'accoglimento dell'istanza il front office rilascia all'interessato una ricevuta di accettazione dell'istanza, corredata da un numero, che individuerà il relativo procedimento connesso, anche in riferimento alla verifica dello status procedimentale dell'istanza mediante la consultazione della pagina web dello Sportello.
23. Compito del front office è anche quello di accertare, al momento della presentazione dell'istanza, se questa è o meno assoggettabile alle procedure di cui alla L.R. n. 9/1999 e successive modifiche ed integrazioni in tema di Valutazione di Impatto Ambientale.
24. Il front office mantiene un registro dei procedimenti avviati ad ognuno dei quali corrisponderà un numero di procedimento.  
L'Ufficio di Protocollo Generale, una volta ricevuta ogni singola istanza pre-accettata dal front office, provvede alla registrazione nel protocollo generale comunale ed a ritornare la pratica al front office.

Il front office, una volta ricevuta l'istanza dal protocollo generale, provvede alla sua immediata trasmissione al back office.

25. Tutte le fasi procedurali istruttorie connesse al singolo procedimento sono curate dal back office, dalla comunicazione del nominativo del Responsabile del procedimento alla emanazione del provvedimento finale. Una volta emanato il provvedimento finale, questo viene trasmesso dal back office al front office, il quale provvederà alla materiale consegna all'interessato, previo invio di avviso di avvenuto rilascio del provvedimento.
26. Lo Sportello Unico è fornito di adeguate dotazioni tecnologiche di base che consentono una rapida gestione delle procedure ed un agevole e costante collegamento con l'utenza, con le altre strutture interne e con le Amministrazioni e gli Enti esterni.  
Lo Sportello Unico è dotato di un sistema informatico che garantisce, anche tramite le proprie pagine web poste all'interno del sito internet comunale, l'accesso gratuito a chiunque desideri monitorare l'iter della sua pratica o informazioni circa la vigente disciplina urbanistico-edilizia comunale.
27. In alternativa a quanto stabilito dai successivi articoli in relazione ai singoli procedimenti amministrativi, all'atto della preaccettazione delle varie istanze, l'addetto al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà, attraverso un unico "*modulo informativo sul procedimento*", da sottoscrivere seduta stante per ricevuta ad opera del soggetto interessato:
  1. comunicare l'avvio del procedimento, a norma dell'articolo 8 della Legge 7.8.1990, n. 241;
  2. comunicare il nominativo del responsabile dello specifico procedimento, a norma dell'articolo 8 della Legge 7.8.1990, n. 241;
  3. comunicare il termine di conclusione del procedimento;
  4. comunicare l'informativa circa il trattamento dei dati personali inerenti lo specifico procedimento, a norma dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali";indicando inoltre:
  - a) l'amministrazione e l'ufficio competente circa lo specifico procedimento;
  - b) l'oggetto del procedimento promosso;
  - d) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.In particolare il modulo informativo, in relazione al punto 4 precedente, dovrà precisare che i dati personali forniti e raccolti in occasione dello specifico procedimento, saranno trattati con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse al procedimento stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla Legge o dai Regolamenti e per l'espletamento di funzioni istituzionali, con eventuale pubblicazione degli stessi sul sito internet comunale e nel Sistema Informativo Territoriale comunale, in esecuzione di quanto stabilito dall'articolo 24 della Legge Regionale n. 31/2002 e come previsto all'articolo 3 del Dlgs. n. 196/03.  
Si dovrà procedere inoltre ad informare che i dati personali saranno conservati presso la sede dello S.U.E.I. e che in relazione ai predetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti sanciti all'articolo 7 del citato D.Lgs. n. 196/03.
28. Lo schema generale comune a tutti i procedimenti amministrativi disciplinati dal presente Regolamento e di competenza dello Sportello Unico dell'Edilizia, salvo le singole specificità, è rappresentato nel diagramma di flusso seguente:





29. In tutti i procedimenti ad istanza di parte e disciplinati dal presente Regolamento, il Responsabile del Procedimento, prima della formale adozione di un provvedimento negativo di reiezione dell'istanza stessa, deve comunicare tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Tale comunicazione interrompe i termini istruttori per la conclusione del procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di 10 giorni di cui sopra. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nelle motivazioni del provvedimento finale.
30. Il Responsabile dell'adozione del provvedimento finale, ove diverso dal Responsabile del procedimento, non può discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal Responsabile del procedimento se non indicandone la motivazione nel provvedimento finale.

### Art. 3 DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

vai all'indice

**Commento [SG1]:** Utilizzare eventualmente le definizioni già in uso nel RE vigente

1. Il processo di intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

#### 1 - PARAMETRI DI BASE

##### **1.1 - St = Superficie Territoriale:**

E' la superficie individuata e perimetrata nelle planimetrie del P.R.G. all'interno della quale il Piano si attua mediante strumento urbanistico preventivo, composta dalla superficie fondiaria e dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la St comprende anche le strade esistenti e/o di progetto previste dal P.R.G. internamente alla perimetrazione dell'area.

##### **1.2 - Sf = Superficie fondiaria:**

E' la superficie dell'area, a destinazione omogenea di zona suscettibile di edificazione diretta, al netto di tutte le superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria; essa pertanto risulta dalla somma della superficie coperta o copribile e dalla superficie scoperta, pavimentata o meno, di pertinenza della costruzione.

##### **1.3 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:**

la superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato.

#### 1.4 - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

la superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree destinate alle seguenti attrezzature di:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati di quartiere, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.) ed altri;
- d) spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport, effettivamente utilizzabili a tale scopo, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- e) parcheggi pubblici.

#### 1.5 - Sm = Superficie minima di intervento:

area minima necessaria, eventualmente, per ogni [intervento edilizio diretto](#) ed ogni intervento urbanistico preventivo, la superficie minima di intervento è determinata, eventualmente, dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

#### 1.6 - Sq = Superficie coperta:

area risultante dalla proiezione orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a [sbalzo](#), i [porticati](#), le [tettoie](#) e le [verande](#); sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) i [balconi](#), le [pensiline](#), le scale esterne a sbalzo scoperte, i [cornicioni](#) e le [gronde](#), se tutti tali elementi hanno sporgenza non superiore a 1,50 m;
- b) le [pensiline](#) se poste al di sopra dell'ingresso del fabbricato se non superano gli 8 mq di superficie;
- c) le parti dell'edificio completamente sotterranee;
- d) le [autorimesse](#) interrate per almeno  $\frac{3}{4}$  della loro altezza lorda e purché interamente coperte da uno strato di almeno cm 30 di terreno coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nelle sistemazioni degli spazi liberi;
- e) le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie, i piani caricatori, ed inoltre le serre di coltura, purché di altezza massima non superiore ai 3,00 m;
- f) i [serragli](#) aperti ed i ricoveri chiusi per cani, fino ad un massimo, rispettivamente, di 15,00 mq e di 6,00 mq;
- g) i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi;
- h) gli arredi ed impianti fissi da giardino quali: pozzi, forni, barbecue, ancorché coperti, con altezza non superiore a m 2,50, nonché i [pergolati](#), sono esclusi dal computo della superficie coperta, purché la loro superficie coperta complessiva non superi i 6,00 mq; i ricoveri attrezzi, i [gazebo](#) e le [tettoie](#) di ingresso inserite nella [recinzione](#), sono a loro volta esclusi dal computo della superficie coperta; purché la loro superficie coperta complessiva, non sia superiore ad ulteriori mq 6,00.

#### 1.7 - Su = Superficie utile (o Superficie lorda di pavimento - Slp)

#### 1.8 - Sp = Superficie delle pertinenze<sup>2</sup>:

A) per gli edifici o parti di edifici destinati alla residenza, all'attività di commercio al minuto, ad attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere, ad uffici, pubblici esercizi, servizi ed attrezzature pubbliche (di cui ai punti 1, 2 e 5 del successivo articolo 7), indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovano: la Su è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi vani scala e vani ascensore e le [verande](#)), fuori ed entro terra, ad esclusione della superficie delle seguenti pertinenze:

- 1) autorimesse [interrate](#), [seminterrate](#) ed al [piano terra](#) degli edifici, nella misura non superiore a mq 1 ogni 10 mc di volume (Vu) utile di costruzione; e purché, tali autorimesse, siano di altezza massima Hu, da pavimento a [soffitto](#), non superiore a m 2,50; oltre alle autorimesse esterne di cui al [comma 9. dell'articolo 4](#); fermo restando che l'altezza del locale dovrà essere non inferiore a 2,00 m, nel caso di autorimesse con capacità di parcheggio fino a 9 autoveicoli e 2,40 m con un minimo di 2,00 sotto trave negli altri casi;

Commento [UU-A2]: manca definizione?

<sup>2</sup> La definizione che in questo e nei successivi articoli viene data della superficie utile e di quella delle pertinenze è basata in modo essenziale sulle definizioni relative alla scomposizione dell'Unità Edilizia in spazi funzionali e in spazi a diverso grado di protezione, dettate dal presente Regolamento vengono usati cioè esclusivamente termini generali precedentemente definiti, e non termini di uso comune di equivoca definizione; anche laddove, per chiarezza, è stato necessario richiamare termini di uso comune (es. "cantina" o "autorimessa") si sono fornite le chiavi per una loro riconduzione a classi di spazi di tipo generale. Le definizioni che ne conseguono risultano inoltre del tutto indifferenti ai diversi usi o destinazioni d'uso, ma derivanti esclusivamente da caratteristiche fisiche degli spazi o da stati di diritto (la pertinenzialità, l'essere di uso comune o condominiale).

- 2) autorimesse esterne al fabbricato, nei limiti dimensionali di cui al precedente punto 1), purché di altezza massima fuori terra, riferita all'estradosso della copertura, non superiore ai 3,00 m; tali autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza; la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto;
  - 3) cantine interrato, seminterrate e al piano terra; oltre che, limitatamente al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli (con altezza interna media netta non superiore a m 2,50); per tali locali sono ammesse aperture verso l'esterno di larghezza netta non superiore a 1,50 m.;
  - 4) locali gioco-bimbi, solo se all'interno di edifici residenziali di nuova costruzione comprendenti almeno otto alloggi, se accessibile da spazi comuni, ed avente superficie netta fino ad un massimo di 30 mq, a tal fine gli alloggi da considerare sono quelli la cui capienza è destinata a più di 2 persone;
  - 5) volumi tecnici del fabbricato (locali macchine, vano ascensore, centrale termica, di condizionamento, ecc.), fino al limite complessivo di mq 20,00; in ogni caso tali locali non potranno avere un'altezza utile degli spazi locali superiore a 2,50 m ed aperture aeroilluminanti superiori, complessivamente, a 0,80 mq;
  - 6) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione ed altri servizi in genere;
  - 7) porticati di uso pubblico e di uso condominiale;
  - 8) porticati di uso privato, logge coperte, balconi e pensiline con sbalzo superiore a 1,50 m, fino alla misura complessiva pari al 30% della superficie utile;
  - 9) i sottotetti, computati per l'intero fabbricato o parti di esso, purché l'altezza interna media netta non ecceda il valore di 1,20 m o in alternativa, per ragioni di carattere estetico-architettoniche, anche fino ad un'altezza media netta interna comunque non eccedente i 2,50 m, nel caso di sottotetti inaccessibili ed impraticabili realizzati con muricci e tavelloni interni tra da pavimento a copertura (nido d'ape);
  - 10) i sottotetti, computati per l'intero fabbricato o parti di esso, anche nel caso di altezza interna media netta superiore a 1,20 m e comunque fino ad un massimo di 2,00 m, per motivi di carattere estetico-architettonico, purché tali sottotetti siano inaccessibili;
  - 11) le scale esterne aperte lateralmente almeno su due lati.
- In ogni caso la superficie adibita alle pertinenze (Sp), con esclusione delle autorimesse, dei porticati di uso privato, dei balconi e dei terrazzi scoperti e dei volumi tecnici, non potrà superare la superficie utile dell'intervento (Su);
- B) per gli edifici o parte di edifici a destinazione produttiva o agricola (di cui ai punti 3 e 4 del successivo articolo 7), la Su è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali), fuori ed entro terra, ad esclusione delle seguenti superfici di pertinenza:
- 1) cantine interrato, seminterrate e al piano terra; oltre che, limitatamente al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli (con altezza interna media netta non superiore a m 2,50); per tali locali sono ammesse aperture verso l'esterno di larghezza netta non superiore a 1,50 m;
  - 2) autorimesse interrate, seminterrate ed al piano terra dei fabbricati nella misura non superiore al 30% della superficie utile (Su) utile di costruzione; e purché, tali autorimesse, siano di altezza massima Hu, da pavimento a soffitto, non superiore a m 2,50; oltre alle autorimesse esterne di cui al comma 9, dell'articolo 4; fermo restando che l'altezza del locale dovrà essere non inferiore a 2,00 m, nel caso di autorimesse con capacità di parcheggio fino a 9 autoveicoli e 2,40 m con un minimo di 2,00 sotto trave negli altri casi;
  - 3) autorimesse esterne al fabbricato, nei limiti dimensionali di cui al precedente punto 1), purché di altezza massima fuori terra, riferita all'estradosso della copertura, non superiore ai 3,00 m;
  - 4) volumi tecnici del fabbricato (locali macchine, ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.), fino al limite complessivo di mq 30,00;
  - 5) pensiline a sbalzo fino ad un massimo del 30% della superficie utile totale;
  - 6) coperture su pilastri completamente aperte su almeno due lati fino ad un massimo del 20% della Superficie utile totale;
  - 7) serre di coltura in zone agricole, purché non coperte per l'intera durata dell'anno;
  - 8) piani tecnici, nell'edilizia industriale, artigianale e terziaria in genere;
  - 9) le scale esterne aperte lateralmente almeno su due lati.

Convenzionalmente si assumono le seguenti relazioni:

$$Slp = Sua \times 1,15$$

$$Slp = Sq \times 0,90$$

### 1.9 - Sua = Superficie utile abitabile:

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle

scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

#### **1.10 - Snr = Superficie non residenziale:**

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) fino a m 1,20.

#### **1.11 - Sc = Superficie complessiva:**

E' data da:  $Sc = Sua + 60\% Snr$ .

#### **1.12 - Sn = Superficie utile utilizzabile:**

E' costituita, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

#### **1.13 - Sa = Superficie accessoria:**

Si intende, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico<sup>3</sup> necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

#### **1.14 - St = Superficie totale:**

E' data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

#### **1.15 - Hf = Altezza di ciascun fronte del fabbricato:**

L'altezza di ciascuna fronte di un fabbricato si misura come media delle distanze fra la linea di intersezione fra il piano della copertura ed il piano della parete esterna ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2a, 2b, 2c, 2d.

Gli elementi da considerare sono i seguenti:

- 1a) l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, ovvero di altezza interna superiore a m 1,20 (se tale soffitto è inclinato ne va calcolata la media ponderata, ottenuta dividendo il volume per la relativa superficie);
- 1b) il bordo superiore della linea di gronda;
- 2a) quota media del terreno allo stato naturale;
- 2b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;
- 2c) quota media del marciapiede stradale o del piano stradale a contatto con l'edificio;
- 2d) il piano di calpestio del piano terreno.

#### **1.16 - H = Altezza del fabbricato:**

E' data dalla media delle altezze dei vari fronti del fabbricato.

#### **1.17 - Hm = Altezza massima:**

E' la massima fra le Hf del fabbricato.

#### **1.18 - Hu = Altezza utile degli spazi locali:**

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.

La misura va effettuata senza tener conto:

- a) delle travi ricalate,
- b) delle irregolarità e dei punti singolari,
- c) delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- d) degli infissi interni, o controsoffitti.

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o

<sup>3</sup> Ai sensi dell'articolo 107 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m 1,80, e di quelli non fruibili).

Ai soli fini della verifica dell'idoneità igienico-sanitaria, l'altezza utile va misurata tenendo conto della presenza di [controsoffitti](#).

#### **1.19 - Hp = Altezza utile di piano:**

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun [piano](#) e la quota del pavimento del [piano](#) sovrastante. Per l'ultimo [piano](#) dell'edificio si misura dal pavimento all'[intradosso](#) del [soffitto](#) o della [copertura](#). In tale misura non si tiene conto delle travi e delle [capriate](#) a vista. Qualora la copertura sia a [falde](#) inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente (Hu).

#### **1.20 - Dc = Distanza minima dai confini**

La distanza minima di un [edificio](#), misurata su di un piano orizzontale, rappresentata dalla lunghezza, espressa in m, del segmento che collega i punti più vicini del perimetro della [superficie coperta](#) dell'[edificio](#) al confine di proprietà o di zona.

#### **1.21 - Ds = Distanza minima dalle strade**

La distanza minima di un [edificio](#), misurata su di un piano orizzontale, rappresentata dalla lunghezza, espressa in m, del segmento che collega i punti più vicini del perimetro della [superficie coperta](#) dell'[edificio](#) al [ciglio stradale](#).

#### **1.22 - Df = Distanza minima tra fabbricati:**

La distanza minima tra [edifici](#), misurata su di un piano orizzontale, rappresentata dalla lunghezza, espressa in m, del segmento che collega i punti più vicini del perimetro delle rispettive [superfici coperte](#).

#### **1.23 - Dpf = Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici prospicienti:**

La lunghezza, espressa in m, misurata per ogni singolo [piano abitabile](#) dell'edificio, del segmento, su un piano orizzontale, intercettato dalle pareti degli [edifici prospicienti](#) sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.

#### **1.24 - Iv1 = Indice di visuale libera:**

Dati due fronti prospicienti (di cui almeno uno finestrato) di edifici distinti o di uno stesso edificio quando questo sia articolato in estensione o in profondità, si definisce indice di visuale libera il rapporto tra la distanza dei fronti medesimi, misurata dal loro piano di appartenenza e la somma delle altezze delle facciate prospicienti.

Nel calcolo della profondità della zona libera antistante ciascun [fronte](#) non si tiene conto delle [terrazze](#) aperte, purché il loro sporto sia inferiore ad 1/5 di tale profondità. Le zone di visuale libera competenti ai [fronti](#) di uno stesso [edificio](#) possono sovrapporsi solamente quando le [finestre](#), presenti in esse, appartengono a locali non destinati alla residenza.

#### **1.25 - Dmf - Distanza minima dalle ferrovie:**

Per distanza di un [edificio](#) dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della [superficie coperta](#).

Per interventi di recupero con variazione dalla [sagoma planivolumetrica](#) e per interventi di [nuova costruzione](#) dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di m 30 per le ferrovie di competenza statale e di m 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

Salvo il rispetto degli articoli da 45 a 56 del DPR 11 luglio 1980, n. 753, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici da costruire su zone finitime è prescritto un distacco della profondità minima di m 10 dal confine di zona.

In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.

Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate dal D.M. 23.2.1971 (come modificato dal D.M. 10.8.2004) "Norme tecniche per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie ed altre linee di trasporto".

#### **1.26 - Limiti urbanistici inderogabili:**

I limiti urbanistici definiscono l'attuazione del Piano Regolatore e degli strumenti attuativi, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. La verifica di tutti i limiti costituisce elemento indispensabile per l'approvazione di tutti gli [strumenti urbanistici](#) e per il successivo rilascio dei [permessi di costruire](#) o presentazione delle [denunce di inizio attività](#). I limiti urbanistici si applicano per ogni zona individuata nel PRG e non sono mai derogabili per interventi di iniziativa privata.

I limiti sono:

- Superficie Territoriale
- Superficie Fondiaria
- Superficie Coperta
- Superficie Utile
- Superficie Permeabile
- Rapporto di copertura
- Indice di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale
- Indice fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria
- Volume Utile
- Altezza degli edifici
- Distanza tra fabbricati
- Distanza dai limiti di zona
- Distanza dai confini di proprietà.
- Fasce di rispetto stradale o distanza dalle strade determinata dal PRG

## 2 - PARAMETRI DERIVATI

### **2.1 - Rc = Rapporto di copertura = Sq/Sf:**

E' dato dal rapporto, calcolato in percentuale, fra la [superficie coperta](#) e la [superficie fondiaria](#).

### **2.2 - Vu = Volume utile del fabbricato = (Su x Hp):**

E' dato dal prodotto delle [superfici utili](#) per le rispettive [altezze utili di piano](#)<sup>4</sup>.

### **2.3 - Vt = Volume totale del fabbricato = (Su x Hp) + (Sp x Hp):**

E' dato dalla somma dei prodotti delle [superfici utili](#) sommate alle [superfici delle pertinenze](#) dei singoli piani per le rispettive [altezze utili di piano](#).

### **2.4 - V1 = Volume lordo:**

E' il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla [linea di stacco](#) dell'[edificio](#) dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla [copertura](#) compresa, escluso i [balconi aggettanti](#) e le [terrazze](#) scoperte.

Corrisponde al volume definito dalla [sagoma](#) dell'edificio.

Nei casi in cui le Norme Tecniche di Attuazione degli [strumenti urbanistici](#) prevedano interventi consistenti nella demolizione delle volumetrie esistenti e loro [ricostruzione](#) o [ampliamenti](#) una tantum delle volumetrie esistenti, tali volumetrie esistenti corrispondono al V1 (al netto di elementi [superfetativi](#)). In tali casi V1 corrisponderà al Vu ricostruibile, al quale potranno essere aggiunti i volumi corrispondenti alle [pertinenze](#) (come definite alla voce "[superficie utile](#)"). La certificazione delle volumetrie esistenti dovrà avvenire mediante apposita tavola di rilievo che riporti in calce specifica [asseverazione](#) sottoscritta da un [tecnico abilitato](#), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici consentano interventi ove è ammesso il recupero di volumetrie preesistenti, concorrono alla determinazione di tali volumetrie (considerate come V1) anche quelle non più esistenti, ma delle quali è possibile reperire inequivocabile prova del loro avvenuto accatastamento o comunque della loro preesistenza (attraverso documentazione fotografica, documentale, storica, o altro) e sempre che non si tratti di volumetrie abusive e che la certificazione della preesistenza di tali volumetrie sia asseverata da un [tecnico abilitato](#) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.

### **2.5 - It = Indice di fabbricabilità territoriale:**

Rappresenta il volume utile (Vu) massimo edificabile per ogni ha di [superficie territoriale](#) (mc/ha).

### **2.6 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria:**

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 13, comma 7, del D.P.R. 24.7.96, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori, per gli interventi relativi ad edifici e spazi pubblici.

Rappresenta il volume utile (Vu) massimo edificabile per ogni mq di [superficie fondiaria](#) (mc/mq).

#### **2.7 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale:**

Esprime la superficie utile (Su) massima realizzabile per ogni ettaro di [superficie territoriale](#) (mq./ha).

#### **2.8 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria:**

Esprime la superficie utile (Su) massima realizzabile per ogni mq. di [superficie fondiaria](#) (mq./mq).

### **3 - ALTRE DEFINIZIONI**

#### **3.1 - Edificio (o fabbricato)**

E' qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di [copertura](#), che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più [piani](#)) ed avente autonomia strutturale e funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo<sup>5</sup>; rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da [tettoie](#), [pensiline](#), [chioschi](#) (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, [serre](#) fisse. E' individuato da uno o più numeri civici.

Edificio è altresì la costruzione o il manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

#### **3.2 - Impianto:**

è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>6</sup>, non assimilabile ad un [edificio](#) dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)<sup>7</sup>; silos e [serbatoi](#) le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>8</sup>, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di [pertinenza](#) di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di [copertura](#): ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, [piscine](#), e simili.

#### **3.3 - Infrastruttura:**

sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli [edifici](#), che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

Sono infrastrutture:

- a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio [strade](#), percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
- b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### **3.4 - Manufatti diversi:**

<sup>5</sup> Secondo la circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820, per fabbricato, o edificio, si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si ergono, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che abbia uno o più liberi accessi sulla via, nonché almeno una scala autonoma, se a più piani; questa definizione è senz'altro di più immediata comprensione, ma è insoddisfacente in quanto eccessivamente legata a tecnologie costruttive tradizionali (muri, tetto, fondamenta...); anche qui in ogni caso i connotati essenziali sono considerati la stabilità e la copertura.

Si noti che lo stesso Catasto considera fra i fabbricati anche oggetti sospesi o galleggianti, purché stabilmente ancorati al suolo. I veicoli, in quanto "costruzioni", dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad esempio attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche) e venga adibito all'attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.

<sup>6</sup> Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle "infrastrutture" o negli "altri manufatti".

<sup>7</sup> La classe "impianti", come classe di oggetti diversa dalla classe "edifici" non comprende evidentemente gli "impianti degli edifici", che sono viceversa classificati come componenti degli edifici.

<sup>8</sup> Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

ai fini del presente Regolamento, rientrano nei [manufatti](#) diversi tutte le costruzioni non classificabili come [edifici](#) o [impianti](#) o [infrastrutture](#), e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le [recinzioni](#) in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i manufatti di servizio urbano e di [arredo urbano](#): fontane, fioriere, pergole, [gazebi](#), lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- f) le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

### **3.5 - Lotto edificabile:**

è un appezzamento di terreno in un unico corpo, utilizzabile ai fini volumetrici.

### **3.6 - Profilo di una costruzione:**

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

### **3.7 - Sagoma lorda di una costruzione:**

Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei [profili](#). La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche [aggettanti](#) o [interrate](#) o accessorie, ecc.).

Il volume della sagoma lorda è la misura in mc della sagoma lorda.

### **3.8 - Piano di un edificio:**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento ([estradosso](#) del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal [soffitto](#) ([intradosso](#) del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Si definisce altresì piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due [piani](#) diversi due spazi nei quali la quota dell'[intradosso](#) della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80), in caso contrario non determinano un piano.

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

### **3.9 - Posizione del piano rispetto al terreno:**

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

### **3.10 - Piano fuori terra:**

Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani [interrati](#) o [seminterrati](#), come definiti di seguito.

Si definisce primo piano fuori terra di un [edificio](#) quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

E' comunque da considerarsi piano fuori terra quel piano che abbia, almeno in un punto, il pavimento a quota pari o superiore alla quota del terreno.

### **3.11 - Piano seminterrato:**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui [soffitto](#) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla [linea di stacco](#) dell'[edificio](#).



### 3.12 - Piano interrato:

Si definisce piano interrato il piano di un [edificio](#) il cui [soffitto](#) si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come [linea di stacco](#) dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i [piani seminterrati](#) con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 0,90.

### 3.13 – Piano tecnico:

Nell'edilizia industriale, artigianale e [terziaria](#) in genere, è il piano dell'edificio, posto immediatamente al di sotto della [copertura](#), destinato esclusivamente ad accogliere gli [impianti tecnologici](#), e relative reti e canalizzazioni di distribuzione.

### 3.14 - Apertura:

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un [edificio](#).

Sono ad esempio aperture:

- e) le [finestre](#), di cui all'articolo 900 del Codice Civile,
- f) le porte (pedonali o carrabili),
- g) i [lucernai](#) apribili.

### 3.15 - Soppalco:

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che determina, al di sopra e al di sotto, due spazi fruibili (ossia aventi un'altezza netta interna non inferiore a m. 1,80) e che interessa solo una porzione di [vano](#) (o di uno spazio aperto coperto) inferiore ad 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore [piano](#).

Una partizione orizzontale interna portante che determina al di sopra e al di sotto due spazi fruibili ed interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore ad 1/3 della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne portanti che non determinino al di sopra e al di sotto due spazi fruibili, nonché le partizioni orizzontali interne non portanti, si considerano attrezzature di arredo interne al vano, oppure infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un [controsoffitto](#)); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

### 3.16 - Unità organiche di [immobili](#):

Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di [pertinenza](#)<sup>9</sup>, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

Ad un primo livello di complessità si riconoscono le "unità organiche", definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

Fra le "unità organiche", ai fini del presente Regolamento si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- a) le [unità edilizie](#) (U.E.),
- b) le [unità fondiari](#),
- c) le [unità impiantistiche](#),
- d) le [unità infrastrutturali](#).

### 3.17 - Unità edilizia (U.E.) ovvero organismo edilizio:

Si definisce unità edilizia l'unità organica costituita da un [edificio](#), quale oggetto dominante, nonché dall'area di [pertinenza](#) e dalle eventuali altre pertinenze.

Si definisce altresì unità edilizia l'organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

Sono pertinenze di un edificio gli [immobili](#) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali [garages](#), [cantine](#), centrale termica e altri impianti), e inoltre [alberature](#), impianti e altri [manufatti](#) di pertinenza, quali le [recinzioni](#), le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due

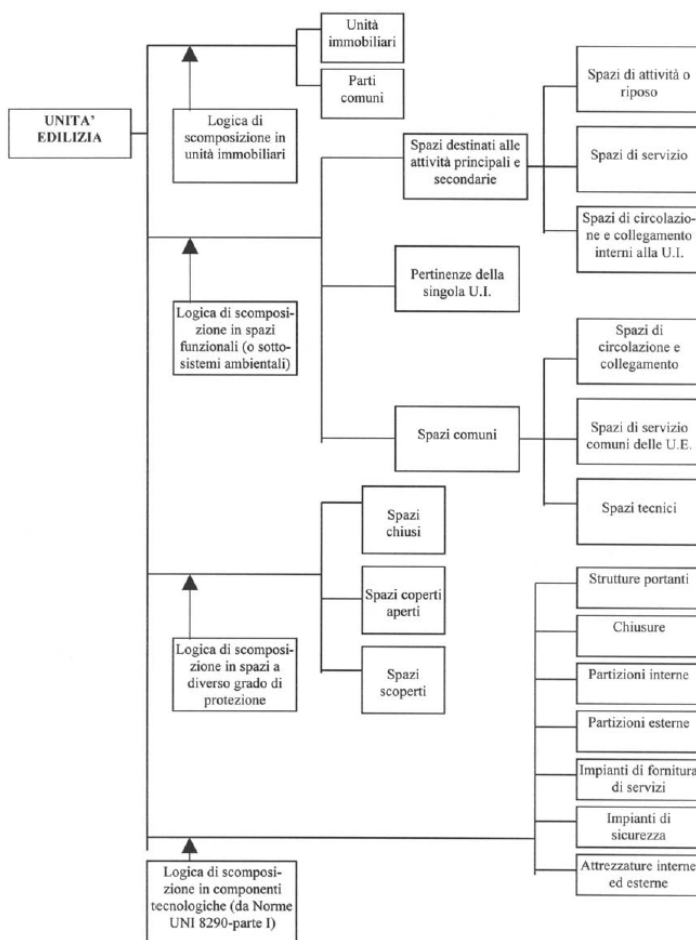
<sup>9</sup> Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 C.C.).

edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo sono da considerare un'unica U.E.

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

- scomposizione in unità immobiliari e [parti comuni](#);
- scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
- scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
- scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

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



- Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e [parti comuni](#): si definisce "[unità immobiliare](#)", comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata<sup>10</sup>. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

<sup>10</sup> Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre. Ad esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente

Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- a) gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- b) gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I. né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

b) Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali:

si definiscono "spazi funzionali fruibili" di una U.E. tutti gli spazi idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza netta interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m 1,80.

Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono ad esempio spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti aventi un'altezza utile inferiore a m 1,80,
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):

- 1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
  - 1.1) Spazi di attività (o riposo);
  - 1.2) Spazi di servizio;
  - 1.3) Spazi di circolazione e collegamento;
    - 1.3.1) orizzontale,
    - 1.3.2) verticale.
- 2) Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) Spazi comuni
  - 3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;
  - 3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
    - 3.2.1) orizzontale,
    - 3.2.2) verticale.
  - 3.3) Spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

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

c) Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche:

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

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

1. Strutture portanti:

1.1. Strutture di fondazione

- 1.1.1. strutture di fondazione dirette
- 1.1.2. strutture di fondazione indirette

1.2. Strutture in elevazione

- 1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>11</sup>
- 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
- 1.2.3. strutture in elevazione spaziali

1.3. Strutture di contenimento

- 1.3.1. strutture di contenimento verticali<sup>10</sup>

---

*duratura (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l'art. 9, comma 5 della l. n. 122/89: "I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."*

<sup>11</sup> *Con i termini "strutture verticali", "chiusure verticali", "pareti verticali", ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine "inclinato" è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).*

- 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
- 2. Chiusure:
  - 2.1. Chiusure verticali<sup>10</sup>
    - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
    - 2.1.2. infissi esterni verticali
  - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
    - 2.2.1. solai a terra
    - 2.2.2. infissi orizzontali
  - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
    - 2.3.1. solai su spazi aperti
  - 2.4. Chiusure superiori
    - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
    - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. Partizioni interne
  - 3.1. Partizioni interne verticali<sup>10</sup>
    - 3.1.1. pareti interne verticali
    - 3.1.2. infissi interni verticali
    - 3.1.3. elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1. solai
    - 3.2.2. soppalchi
    - 3.2.3. infissi interni orizzontali
  - 3.3. Partizioni interne inclinate
    - 3.3.1. scale interne
    - 3.3.2. rampe interne
- 4. Partizioni esterne:
  - 4.1. Partizioni esterne verticali<sup>10</sup>
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli
    - 5.2.4. riscaldatori
    - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
    - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8. apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1. reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.2. reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.3. reti di ventilazione secondaria
    - 5.3.4. reti di scarico acque industriali
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
    - 5.4.1. alimentazione
    - 5.4.2. macchina
    - 5.4.3. reti di canalizzazione

- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
    - 5.5.1. canna di caduta
    - 5.5.2. canna di esalazione
  - 5.6. Impianto di distribuzione gas
    - 5.6.1. allacciamenti
    - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
  - 5.7. Impianto elettrico
    - 5.7.1. alimentazione
    - 5.7.2. allacciamenti
    - 5.7.3. apparecchiature elettriche
    - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
    - 5.8.1. alimentazione
    - 5.8.2. allacciamenti
    - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
  - 5.9. Impianto fisso di trasporto
    - 5.9.1. alimentazione
    - 5.9.2. macchina
    - 5.9.3. parti mobili
  - 6. Impianti di sicurezza
    - 6.1. Impianto antincendio
      - 6.1.1. allacciamenti
      - 6.1.2. rilevatori e traduttori
      - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
      - 6.1.4. allarmi
    - 6.2. Impianto di messa a terra
      - 6.2.1. reti di raccolta
      - 6.2.2. dispersori
    - 6.3. Impianto parafulmine
      - 6.3.1. elementi di captazione
      - 6.3.2. rete
      - 6.3.3. dispersori
    - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
      - 6.4.1. alimentazione
      - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
      - 6.4.3. rete
      - 6.4.4. allarmi
  - 7. Attrezzature interne:
    - 7.1. Elemento fisso d'arredo domestico
      - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
    - 7.2. blocco servizi
  - 8. Attrezzature esterne
    - 8.1. arredi esterni collettivi
    - 8.2. allestimenti esterni
      - 8.2.1. recinzioni (\*)
      - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)
- (\*) *Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.*
- d) Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione: con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
- a) Spazi chiusi, detti anche "vani" o "locali";
  - b) Spazi aperti coperti;
  - c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
- Si considera *spazio chiuso* o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni<sup>12</sup>; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili<sup>13</sup>, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro<sup>14 15</sup>.

<sup>12</sup> I termini utilizzati ("chiusure", "partizioni", ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'Unità Edilizia. in componenti strutturali e tecnologiche di cui sopra.

<sup>13</sup> Per "aperture non chiudibili" si intende "aperture prive di serramenti".

Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio,
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense<sup>16</sup>.

Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo<sup>17</sup> se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto) o se tale sbalzo ha dimensioni complessivamente inferiori a 1,5 metri.

Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite nei due capoversi precedenti.

Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

---

<sup>14</sup> In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.

<sup>15</sup> La definizione di "spazio chiuso" qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di "vano" formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro".

<sup>16</sup> Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

<sup>17</sup> Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

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

### 3.18 - Unità fondiaria:

Si definisce Unità Fondiaria l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

Sono ad esempio unità fondiarie:

- e) le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditificati";
- f) le "corti comuni", ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- g) gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- h) le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda<sup>18</sup>.

### 3.19 - Unità impiantistica:

Si definisce Unità Impiantistica l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali<sup>19</sup>.

### 3.20 - Unità infrastrutturale:

<sup>18</sup> Un caso-limite fra Unità edilizia e Unità fondiaria poderale è costituito dalla "villa" rurale con ampio parco-campagna circostante. Si tratta comunque di una Unità organica, attribuibile all'una o all'altra tipologia a seconda che venga privilegiato l'aspetto produttivo (la costruzione al servizio della tenuta agricola) o quello del "loisir" (il parco come pertinenza della villa).

<sup>19</sup> Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.

Si definisce Unità Infrastrutturale l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali<sup>20</sup>.

### **3.21 - Unità tipologica (U.TIP.):**

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

### **3.22 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (S.O.):**

Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo<sup>21</sup>. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento<sup>22</sup>.

Per superficie occupata si intende la misura in mq dell'area del sedime.

### **3.23 - Perimetro di attacco al suolo ed impronta:**

Per perimetro di attacco al suolo di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo<sup>20</sup>.

Per impronta si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.

Per superficie dell'impronta si intende la misura in mq dell'area dell'impronta.

### **3.24 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra:**

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

In conseguenza sono definiti:

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

### **3.25 - Superficie impermeabilizzata (S.I.) e superficie permeabile (S.P.):**

Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione<sup>23</sup>. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

Si definisce superficie permeabile di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere

<sup>20</sup> Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..

<sup>21</sup> Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime e sono compresi nel perimetro di attacco al suolo anche elementi dell'edificio che non rientrano nella "Superficie Coperta" come definita dal presente Regolamento; ad esempio fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.

<sup>22</sup> Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione "strada"; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.

<sup>23</sup> Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili. Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.



naturalmente e direttamente la falda acquifera. E' consentito l'uso di pavimentazioni di tipo aperto, grigliati o similari; l'apporto in termini di permeabilità di detti tipi di pavimentazione, è considerato pari al 60%.

### **3.26 - Quota al suolo (Q.S.):**

Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il [perimetro](#) di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

Qualora lungo il perimetro del [sedime](#) la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.

Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

### **3.27 - Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin):**

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

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

### **3.28 - Altezza da terra e profondità da terra:**

Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra la [Quota massima](#) e la Quota al suolo.

Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra la [Quota minima](#) e la Quota al suolo.

### **3.29 - Superficie di una unità organica:**

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

### **3.30 - Rapporto di occupazione:**

Si definisce rapporto di occupazione il rapporto percentuale fra la [superficie occupata](#) di una costruzione e la [superficie fondiaria](#) oppure la [superficie territoriale](#).

### **3.31 - Tasso di permeabilità fondiario o territoriale:**

Si definisce tasso di permeabilità il rapporto percentuale fra la [superficie permeabile](#) e la [superficie fondiaria](#) oppure la [superficie territoriale](#).

### **3.32 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.):**

Si definisce sagoma netta convenzionale di un [edificio](#), o semplicemente sagoma netta, la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la Sagoma netta convenzionale è definita:

- a) dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
- b) dall'[estradosso](#) delle [coperture](#) degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- c) dalla superficie di calpestio del piano più basso.

Sono quindi esterni alla Sagoma netta convenzionale.:

- a) gli elementi [aggettanti](#) a [sbalzo](#) che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
- b) le componenti di [impianti](#) dell'edificio che sporgono dai [piani](#) fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, [pluviali](#), canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

### **3.33 - Sagoma netta fuori ed entro terra:**

Si definisce Sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i [piani interrati](#).

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

Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

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

Si definisce Volume della sagoma netta di un [edificio](#) la misura in mc del volume della figura geometrica definita [sagoma netta](#).

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

Si definisce Volume della [sagoma netta](#) fuori terra la misura in mc della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

#### **3.36 - Involucro (INV):**

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

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

#### **3.37 - Involucro fuori ed entro terra:**

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

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

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

#### **3.38 - Volume dell'Involucro (V.inv.):**

Si definisce volume dell'[involucro](#) di un [edificio](#) la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro.

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

Si definisce volume dell'[involucro fuori terra](#) di un [edificio](#) la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

#### **3.40 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT):**

Per numero di [piani](#) di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei [piani interrati](#);
- dei piani costituiti esclusivamente da vani [sottotetto](#) che non superino in alcun punto l'altezza utile di m. 2,40.

Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

#### **3.41 – Lunghezza massima delle fronti (LMF):**

Si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo di un [edificio](#), anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **3.42 – Indice di piantumazione (IP):**

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto eventualmente dagli [strumenti urbanistici](#) per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

#### **3.43 – Capacità (o Potenzialità) Edificatoria (C.E.):**

Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di [Superficie Utile](#) e/o [Volume Utile](#) realizzabile sulla medesima.

Si definisce altresì capacità/potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

Nel caso di aree per le quali gli [strumenti urbanistici](#) prevedano un [indice di utilizzazione fondiaria](#) o [territoriale](#) o un [indice di fabbricabilità fondiaria](#) o [territoriale](#), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente, come specificato all'articolo 4 del presente Regolamento. La [superficie fondiaria](#) o [territoriale](#) da considerare è, in prima analisi, quella desumibile dalla documentazione catastale. Nel caso di non coincidenza con la superficie reale (come nel caso di terreni in pendenza), potrà essere considerata quest'ultima, a condizione che vengano prodotte le dimostrazioni analitiche e/o strumentali che attestino l'esatta determinazione della superficie.

Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree nelle quali gli strumenti urbanistici non prevedano alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della superficie utile o del volume utile esistenti.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di superficie utile o volume utile, fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dagli strumenti urbanistici o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

#### **3.44 – Tipo Edilizio (T.E.):**

Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

### **4 - DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

#### **4.1 - (S.A.U.) = Superficie Agricola Utilizzata:**

Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà, appartenenti a fondi unici o disgiunti, sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

#### **4.2 - Imprenditore agricolo professionale (ex imprenditore agricolo a titolo principale) (IAP):**

è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Legge 9.5.75, n. 153 "Attuazione delle direttive CEE per la riforma dell'agricoltura", art. 12:

"Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle Regioni".

Tale disposizione è stata abrogata dall'art. 1, comma 5-quinquies del D.Lgs 29.3.2004, n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lett. d), f), g), h), i), ee) della Legge 7.3.2003, n. 38", nel testo modificato dall'art. 1 del D.Lgs 27.5.2005, n. 101.

Pertanto, ai sensi della normativa vigente, la definizione di "imprenditore agricolo a titolo professionale", che, a norma dall'art. 1, comma 5-quinquies del D.Lgs 29.3.2004, n. 99, prende il posto della definizione di "imprenditore agricolo a titolo principale", è la seguente: "è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro".

Il punto 1.6.14. del testo coordinato dalle delibere di Consiglio Regionale n. 1706 del 26.7.78, n. 1871 del 6.12.78, n. 2079 del 6.4.79, n. 2792 del 21.4.80, n. 3098 del 14.3.90, n. 533 del 25.6.91, n. 1017 del 7.6.92, n. 1482 del 6.5.93, n. 849 del 4.3.1998, stabilisce:

"Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n° 153".

Si fa presente che, in forza del combinato disposto del comma 1 dell'art. 30 e del comma 1, dell'art. 34 della L.R. 30.5.97, n. 15 "Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di agricoltura. Abrogazione della L.R. 27.8.83, n. 34", la certificazione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, prima in capo al Comune, in forza dell'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. n. 34/83, è ora in capo all'Amministrazione Provinciale.

La delibera del Consiglio Regionale n. 378 del 24.7.1996 "Disposizioni per l'attuazione degli artt. 12 e 13 della L. 153/75. Riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale", stabilisce di:

"considerare, al fine del rilascio di attestati e/o di pareri di competenza degli Uffici regionali e/o degli Enti delegati, attribuibile la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, oltre che alle persone fisiche di cui all'art. 12 della L. 153/75 i soggetti diversi dalle persone fisiche (art. 13, L. 153/75) e precisamente:

a) le società di persone di cui all'art. 2247 e seguenti Codice Civile (società semplice, società di fatto, società irregolare) purché tutti i componenti di tali società rispondano ai seguenti requisiti:

a1) impiego nell'azienda in comune di almeno il 50% del proprio tempo di lavoro; il requisito tempo dovrà desumersi dal tempo impiegato nella conduzione e gestione dell'azienda stessa e comunque non potrà essere inferiore alla metà di quello corrispondente ad una ULU determinata in 2300 ore annue (288 giorni lavorativi di 8 ore ciascuna) ai sensi dell'art. 17, comma 6, L. 153/75);

a2) ricavo dalla partecipazione all'azione in comune di un reddito non inferiore al 50% del proprio reddito globale;

a3) capacità professionale che può essere presunta o accertata (art. 12, L. 153/75) come indicato in premessa;

b) le società in nome collettivo (art. 2291 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:

b1) la conduzione di azienda o aziende agricole;

b2) le prestazioni a cui sono obbligati i soci d'opera al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti già citati ai punti a1), a2), a3);

c) le società in accomandita semplice (art. 2313 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:

c1) la conduzione di azienda o aziende agricole;

#### **4.3 - (UI) = Unità di lavoro a tempo pieno:**

Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

#### **4.4 - Allevamento domestico:**

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

#### **4.5 - Allevamento zootecnico intensivo:**

Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q di peso vivo per ettaro di S.A.U. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q di peso vivo per ettaro di S.A.U.

#### **4.6 - Allevamento industriale:**

Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui alla definizione precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA (unità Bestiame Adulto).

#### **4.7 - (P.S.A.) = Piano di sviluppo aziendale:**

Deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23.9.88.

#### **4.8 - P.S.A. semplificato:**

Per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- a) titolo di godimento dei terreni;
- b) superficie dell'azienda;
- c) forma di conduzione dell'azienda;
- d) giornate lavorative prestate dalla manodopera familiare e non;
- e) produzioni vegetali;
- f) produzioni animali;
- g) bilancio alimentare complessivo.

#### **4.9 - Serra fissa:**

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

### **5 - DEFINIZIONI DI EDILIZIA ED URBANISTICA COMMERCIALE**

#### **5.1 - Commercio all'ingrosso:**

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

- 
- c2) *le prestazioni a cui sono obbligati i soci accomandatari al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti di cui ai punti a1), a2), a3);*
- d) *le società di capitali purché*
- d1) *lo statuto societario preveda, fra l'altro:*
- *la conduzione di azienda o aziende agricole;*
  - *la definizione della figura delegata alla conduzione dell'azienda agricola che rivesta la capacità professionale come indicata in premessa;*
- d2) *il reddito derivato dalla conduzione o gestione dell'azienda agricola sia almeno pari al 50% del reddito totale della società, reddito rilevabile dai bilanci societari;*
- d3) *sia dimostrato che la persona delegata alla conduzione dell'azienda dedichi all'attività agricola un tempo superiore al 50% del suo tempo di lavoro totale".*

*Tale certificato potrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione edilizia".*

*Inoltre, ai sensi del comma 1, dell'articolo 2 della Legge 22.8.1993, n. 349 "Norme in materia di attività cinotecnica", l'attività cinotecnica (ovvero quella volta all'allevamento, alla selezione e all'addestramento delle razze canine) considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. Pertanto, a norma del comma 2 dello stesso articolo, i soggetti, persone fisiche o giuridiche, singoli o associati, che esercitano l'attività cinotecnica sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2155 del Codice Civile.*

## 5.2 - Commercio al dettaglio:

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

## 5.3 - Settori merceologici:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari;

## 5.4 - Tipologie di esercizi commerciali:

In termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq;  
essi si articolano in:
  - b.1) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31/3/98 n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
  - b.2) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.  
Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore, le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

## 5.5 - Superficie di vendita:

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avvancastra purché non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata, esclusivamente ai fini della determinazione degli standard pertinenziali, nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per superfici eccedenti i 2.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di 1/4 per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

## 5.6 - Centro commerciale:

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- a) centri commerciali di vicinato: quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b) centri commerciali d'attrazione: gli altri, suddivisi in:
  - attrazione di livello superiore: se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - attrazione di livello inferiore: se comprensivi di medie strutture o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, non si considera la superficie di vendita complessiva; i requisiti urbanistici di cui alle presenti norme, si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

#### **5.7 - Area commerciale integrata:**

Un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, salvo diversa previsione del P.T.C.P., specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenziali di cui al successivo punto 2.4. saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

Si definisce di livello superiore l'area commerciale integrata che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

#### **5.8 - Parcheggi pertinenziali:**

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

### **Art. 4 APPLICAZIONE DEI DISTACCHI**

#### **E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI. DEROGHE.**

[vai all'indice](#)

1. Nelle zone urbanistiche storiche (zone "A"), come individuate e delimitate dalle tavole di PSC le [distanze minime tra i fabbricati](#) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale ([superfettezioni](#) ed [ampliamenti](#) incongrui al tessuto storico).
2. In tutte le altre zone urbanistiche del territorio comunale, è prescritto che la [distanza minima tra le pareti finestrate](#) (o parti di pareti [finestate](#)), sia pari all'[altezza del fabbricato](#) più alto, con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica solo relativamente alle pareti che hanno [prospicenza](#) diretta, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica invece nel caso di una sola parete finestrata di larghezza inferiore a m 6,00; in tale ipotesi la distanza tra pareti dovrà essere almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a m 6,00.  
Nel caso di prospicenza diretta fra pareti entrambe cieche, ovvero non finestrate, la distanza tra di esse potrà essere ridotta a m 3,00. Su tali pareti sarà possibile comunque l'apertura di [luci](#), così come definite dall'articolo 901 del Codice Civile.
3. La [distanza degli edifici dai confini](#) di proprietà dovrà non essere inferiore alla metà dell'[altezza dei fabbricati prospicienti](#) i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00. La stessa disposizione si applica anche nei confronti del confine di zona urbanistica, qualora questo divida due zone, una delle quali sia destinata all'intervento pubblico, o alla inedificabilità assoluta e preordinata all'espropriazione, all'acquisizione da parte del Comune o comunque alla cessione al [demanio](#) comunale.  
Nel solo caso di zone di completamento, ove per il singolo [intervento edilizio diretto](#), sia prevista, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, la realizzazione e cessione di aree a parcheggio pubblico, la nuova costruzione potrà avvenire, rispetto a tali aree, a distanza inferiore da quella prescritta dalla prima proposizione del presente comma.

4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 nel caso preesista edificio con parete in confine. In tal caso la nuova costruzione sarà edificata in aderenza al fabbricato preesistente. L'altezza del nuovo edificio potrà essere pari a quella massima consentita per la zona urbanistica in cui l'edificio è inserito, anche se tale nuovo edificio supera in altezza quello preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal comma 2 in relazione alle distanze minime tra pareti. Nel caso in cui, per una determinata zona urbanistica, il POC non stabilisca alcuna altezza massima, il nuovo fabbricato non potrà superare in altezza quello preesistente, a meno di accordo in tal senso, registrato e trascritto, tra le proprietà confinanti, e sempre fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal comma 2 in relazione alle distanze minime tra pareti.
5. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in confine o a distanza inferiore a quella minima stabilita dal precedente terzo comma, è concessa a condizione che sia prodotto un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. In tale ipotesi rimane comunque ferma la disposizione di cui al comma 2 precedente rispetto alla distanza tra pareti finestrate. ~~E' pure possibile, sempre a seguito di accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti, la costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal comma 2 precedente, con un minimo assoluto di 6,00 m e sempre nell'ipotesi di pareti prospicienti entrambe prive di vedute.~~
6. Nelle zone di completamento, qualora esistano edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.I. 2.4.1968, n. 1444, articolo 9, la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m 5,00, anche con pareti finestrate.
7. Gli edifici esistenti nelle zone omogenee di completamento residenziale costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.I. 2.4.1968, n. 1444, articolo 9, possono essere ampliati e/o sopraelevati, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di P.R.G., purché: la distanza minima tra le pareti di edifici, anche finestrate, non sia inferiore a m 6,00; la distanza dal confine di proprietà non sia inferiore a m 3,00 e la distanza dai cigli stradali non sia inferiore all'allineamento preesistente sullo stesso lato stradale, determinato dai fabbricati confinanti.
8. ~~Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e i modesti ampliamenti degli edifici sono ammessi anche a distanza inferiore a quella prevista dai precedenti commi, purché venga comunque rispettato il distacco minimo di m 6,00 fra pareti finestrate di edifici prospicienti e di m 3,00 dal confine di proprietà e venga stipulato fra il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio attività ed i proprietari confinanti atto di asservimento regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'assenso all'esecuzione dei lavori previsti; il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, si riserva la facoltà di applicare i benefici previsti dal presente comma quando ciò non costituisca evidente contrasto ambientale. In particolare, per quanto riguarda le opere di adeguamento igienico-sanitario (ad. esempio la creazione di servizi igienici per unità immobiliari che ne sono sprovviste), il presente comma è applicabile solo nel caso in cui la realizzazione delle opere e dei locali necessari, all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, comporti il mancato rispetto del requisito cogente R.C. 7.2 "Disponibilità di spazi minimi". Ai fini dell'applicazione del presente comma, per "modesti ampliamenti" devono intendersi quelli non superiori al 20% del volume utile.~~
- Per gli edifici in tutto o in parte sprovvisti di autorimesse, anche in zona storica, è ammessa la costruzione di queste in confine, ~~compreso quello stradale laddove non esista fascia di rispetto stradale~~, ovvero ad una distanza da esso da m 0,00 a m 5,00, nella misura non superiore ad 1 mq ogni 10 mc del volume utile (Vu) a cui sono pertinenti (riferita alle autorimesse esistenti sommate alle nuove da realizzare), purché le stesse non superino l'altezza da terra di m 3,00; in tal caso tra le autorimesse e gli edifici circostanti non dovranno essere rispettate le distanze minime di cui al secondo comma del presente articolo, fermo restando comunque un minimo assoluto pari a m 3,00, come stabilito dall'articolo 873 del Codice Civile.
10. All'interno della perimetrazione dei centri abitati, in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle zone storiche "A", sono prescritte le seguenti distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale:
- ☐ m 5,00, per strade di larghezza della sede stradale<sup>25</sup> inferiore a m 7,00;
  - ☐ m 7,50, per strade di larghezza della sede stradale compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - ☐ m 10,00, per strade di larghezza della sede stradale superiore a m 15,00.
- Uniche deroghe a quanto precedentemente disposto sono concesse:
- ☐ agli edifici che sorgono su lotti interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati, questi edifici potranno mantenere gli allineamenti determinati dai fabbricati confinanti sullo stesso lato stradale;
  - ☐ agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto m 5,00;

Commento [UU-A3]: verificare

Commento [UU-A4]: e all'esterno?

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>25</sup> Per "sede stradale" si intende, ai sensi del punto 46, dell'articolo 3, del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", la superficie compresa entro i confini stradali, comprendente quindi la carreggiata e le fasce di pertinenza, ossia le strisce di terreno comprese tra la carreggiata ed il confine stradale e che possono essere utilizzate solo per la realizzazione di altre parti della strada (i marciapiedi, le banchine, le cunette laterali, ecc.).

☐ nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piano attuativo o di strumenti con previsioni planivolumetriche; in tali casi la disciplina delle distanze dei fabbricati dai confini interni al comparto di intervento e delle distanze tra fabbricati e tra questi e le strade di lottizzazione, dovrà, essere oggetto di specifico elaborato normativo facente parte del piano particolareggiato o del progetto planivolumetrico, ferme restando le seguenti limitazioni:

• distanza minima dalla sede stradale: 5,00 m;

• distanza minima fra pareti finestrate di fabbricati facenti parte della lottizzazione: almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a m 6,00;

☐ nel caso di cabine elettriche di trasformazione, di cabine del gas, centraline telefoniche ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse, tali manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque di specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze dai fabbricati e dalle proprietà:

• m 3,00 dalle strade;

• m 3,00 dai confini di proprietà, salvo nelle zone produttive, dove è autorizzabile la costruzione in confine;

• m 6,00 da edifici esistenti residenziali, rurali e produttivi.

Eventuali ulteriori deroghe alle distanze possono essere concesse esclusivamente dal Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia, qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscano la realizzazione delle opere oggetto del presente punto.

11. Nelle zone di completamento, nel caso in cui si manifesti la necessità o l'opportunità di mantenere gli allineamenti prevalenti della via, è concessa, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, l'edificazione sugli allineamenti già preesistenti sul lato stradale, determinati dai fabbricati confinanti.
12. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo, fermo restando che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o di strumenti con previsioni planivolumetriche. In tali casi la disciplina delle distanze dei fabbricati dai confini interni al comparto di intervento e delle distanze tra fabbricati, dovrà, essere oggetto di specifico elaborato normativo facente parte del piano particolareggiato o del progetto planivolumetrico.
13. Le prescrizioni del presente articolo sulle distanze tra edifici, non si applicano nei casi di distanza tra un fabbricato e le relative pertinenze, così come definite dal precedente articolo 3 alla voce "superficie utile", fermo restando un minimo assoluto pari a m 3,00.
14. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) si applicano ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.
15. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'utilizzazione dei singoli lotti. Tali indici determinano, rispettivamente, i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.
16. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti o gruppi di lotti, non può essere superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona.
17. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico (~~si veda il requisito RC 6.1.: Contenimento dei consumi energetici~~) e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Tale specifico contributo dei detti spessori, dovrà essere espressamente dichiarato in sede di Relazione Tecnica di progetto, mediante anche l'allegazione degli specifici calcoli e grafici dimostrativi completi, consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, tale documentazione costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei provvedimenti abilitativi alla esecuzione delle opere edilizie.

Le disposizioni di cui alla precedente proposizione del presente comma valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade.

Le disposizioni di cui alle precedenti proposizioni del presente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

I soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio di permessi di costruire o di denunce di inizio attività, per l'esecuzione di lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni del presente comma, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nelle



proposizioni precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei [volumi](#) e dei [rapporti di copertura](#) e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali disposizioni del presente Regolamento.

18. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della [coibentazione](#) e la captazione diretta dell'energia solare:
- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio;
  - spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato;
  - pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord.

La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al precedente capoverso devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico durante tutto l'arco dell'anno.

19. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore a 70° e la sovrapposizione è superiore ad 1/4 della distanza minima fra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni [arretramento](#).
20. È ammesso il trasferimento della [capacità edificatoria](#) da un [lotto](#) ad un altro e se ricorrono le seguenti condizioni:
- i lotti hanno la stessa destinazione urbanistica di zona;
  - il trasferimento risulta da atto [trascritto](#) e registrato.

In ogni caso detto trasferimento non potrà comportare un aumento oltre il 50% della capacità edificatoria del lotto.

21. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui ai successivi capoversi, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.
- Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di [ristrutturazione edilizia](#), possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui ai capoversi successivi.

Possono essere eseguite opere edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di [abbattimento delle barriere architettoniche](#) ed in materia di realizzazione di [volumi tecnici](#), nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'[accessibilità](#) e la fruibilità degli ambienti.

Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di [manutenzione straordinaria](#), [restauro e risanamento conservativo](#), le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole [unità immobiliari](#), purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante [denuncia di inizio attività](#) anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal presente Regolamento.

Nei casi di cui al precedente capoverso, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali.

#### **Art. 5 PROGETTISTI, COSTRUTTORI E DIRETTORI DEI LAVORI. [vai all'indice](#)**

- La progettazione di fabbricati e degli [impianti tecnologici](#), nonché la direzione dei lavori per la loro esecuzione, deve essere effettuata da laureati in Ingegneria, Architettura, Agronomia o da Geometri e Periti Edili e Industriali nell'ambito delle rispettive [competenze](#).
- Non spetta allo Sportello Unico dell'Edilizia procedere a verificare il rispetto delle norme sulle competenze professionali, rispetto alle quali sono direttamente responsabili i progettisti e direttori dei lavori stessi, attraverso l'allegazione agli elaborati di progetto di una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#), ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, attestante che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria [competenza professionale](#).
- Il progettista delle opere è responsabile della rispondenza dei calcoli effettuati alle disposizioni del presente Regolamento e degli [strumenti urbanistici](#) generali ed attuativi, oltre che delle scelte progettuali effettuate per il soddisfacimento dei requisiti tecnici pertinenti all'intervento e definiti negli Allegati A e B al presente Regolamento, oltre che della rispondenza del progetto al [Certificato d'Uso](#) ove rilasciato.

4. I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi Albi professionali. I professionisti non iscritti negli Albi della provincia di Piacenza, dovranno produrre un attestato o autocertificazione, che comprovi l'appartenenza all'Albo di competenza nella Provincia di iscrizione.
5. Il costruttore deve risultare iscritto negli elenchi delle ditte artigiane o delle imprese presso la Camera di Commercio locale o del luogo in cui ha la sede. Tale iscrizione deve essere debitamente dimostrata a semplice richiesta scritta da parte del responsabile del procedimento.  
Tale iscrizione non è necessaria per le opere realizzate in economia diretta ad opera del committente. Sono realizzabili in economia unicamente i lavori che si caratterizzano per la loro modesta entità e che quindi, come tali, il committente può eseguire personalmente e senza l'ausilio di artigiani o imprese di alcun tipo.
6. Per l'esecuzione di tutte le opere edilizie, ad esclusione degli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere edilizie minori, come definite al successivo articolo 24, il titolare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori in caso di opere soggette a permesso di costruire, oppure nella denuncia di inizio attività, deve comunicare per iscritto le generalità del Direttore dei Lavori; il tecnico nominato deve sottoscrivere tale comunicazione per conferma. Il Direttore dei Lavori deve risultare iscritto all'Albo professionale di appartenenza.
7. Se il costruttore è tecnico laureato o diplomato, come indicato nel primo comma del presente articolo, può indicare se stesso quale assuntore della sopraddetta mansione.
8. Il costruttore comunque, per quanto riguarda le opere in cemento armato o a struttura metallica, dovrà essere abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi le responsabilità inerenti all'esecuzione di tali opere in base alle norme di legge vigenti.
9. Anche il nominativo del costruttore deve essere indicato dal titolare del permesso di costruire contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori o nella denuncia di inizio di attività. Il costruttore deve sottoscrivere la comunicazione per accettazione.
10. La nomina del Direttore dei Lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla Legge n. 1086/71.
11. Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati e della esecuzione dei lavori secondo la regola dell'arte.
12. Il committente, il Direttore dei Lavori ed il costruttore, sono responsabili del rispetto delle norme di legge generali e del presente Regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.
13. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.
14. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata allo Sportello Unico entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso lo Sportello Unico;
  - d) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso
  - e) l'Amministrazione Comunale;
  - f) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - g) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
15. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.

**Art. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI  
E CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE.  
TUTELA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA.  
ANALISI STORICO-CRITICA STILISTICA DELL'EDIFICIO.**

[vai all'indice](#) 

1. Si definisce "intervento edilizio" un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un [immobile](#).  
Si definisce "diretto" quell'intervento edilizio realizzabile senza la necessità della preventiva approvazione sull'immobile di uno strumento [urbanistico preventivo](#).  
Si definiscono "interventi edilizi significativi", per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio del territorio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.  
Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo da parte dell'Amministrazione Comunale tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia ([permesso di costruire](#), [denuncia di inizio attività](#)).
2. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nei commi seguenti.
3. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
4. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
  - A. TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
    - A.1 - Interventi edilizi "di recupero":
      - MO - [Manutenzione ordinaria](#);
      - MS - [Manutenzione straordinaria](#);
      - RS - [Restauro scientifico](#);
      - RC - [Restauro e risanamento conservativo](#);
      - RT - [Ripristino tipologico](#);
      - RE - [Ristrutturazione edilizia](#).
    - A.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
      - NC - [Nuova costruzione](#), categoria che comprende anche:
      - RI - [Ricostruzione](#);
      - AM - [Ampliamento](#);
      - RU - [Ristrutturazione urbanistica](#);
      - D - [Demolizione](#).
    - A.3 - Interventi non edilizi:
      - MM - Modificazione morfologica del suolo.
      - AR - Installazione di elementi di arredo.
      - RAL - [Recupero aree libere](#).
  - B. TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
    - CU - [Cambio d'uso](#).
5. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
6. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.R.G. e/o dai suoi [strumenti attuativi](#). Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.R.G. detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.
7. Ai fini del presente Regolamento, gli interventi edilizi vengono definiti come di seguito:
  - a) **MANUTENZIONE ORDINARIA (MO):**  
Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli [impianti tecnologici](#) esistenti<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, i seguenti:

- a) Opere interne: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne

Per “finiture” si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l’intero elemento strutturale o tecnologico<sup>27</sup>. Nella “integrazione di impianti tecnologici esistenti” si intende compreso l’ammodernamento di impianti esistenti e l’aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

Le opere di manutenzione ordinaria non possono in alcun modo modificare le caratteristiche dimensionali e tipologiche degli edifici.

Le opere di manutenzione ordinaria sono ammesse su qualunque edificio esistente ed in qualunque zona urbanistica.

L’intervento di manutenzione ordinaria può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all’intera facciata; se le facciate sono visibili da spazi di uso pubblico, la tinteggiatura deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun atto abilitativo preventivo da parte dell’Amministrazione Comunale e neppure ad alcuna comunicazione da parte dell’esecutore e sono considerati attività edilizia libera.

L’esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria sugli immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (beni culturali), che alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici è comunque subordinata alla preventiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia ed alla preventiva acquisizione, da parte dell’interessato, dell’autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, secondo le procedure dettate dall’articolo 22 del D.Lgs. n. 42/04. Tale parere dovrà essere inviato, per conoscenza, allo Sportello Unico dell’Edilizia, unitamente alla comunicazione di esecuzione delle opere.

Secondo la Circolare Ministero LL.PP. 16.11.1977, n. 1918<sup>28</sup>, sono considerate opere di manutenzione ordinaria, in riferimento agli impianti industriali, quelle intese ad assicurare la funzionalità dell’impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al perimetro dello stabilimento e non incidano sulle strutture e sul suo aspetto. Le opere in questione inoltre non debbono: compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, comportare aumenti di densità (in termini di addetti), determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico, richiedere nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti, essere infine in contrasto con specifiche norme del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, in materia di altezze, distanze, rapporti tra superficie coperta e scoperta, ecc.

---

e cornigoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell’area di pertinenza.

<sup>27</sup> I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell’edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui all’articolo 3.

<sup>28</sup> A titolo esemplificativo la Circolare indica alcune opere che possono rientrare nella categoria di quelle di manutenzione ordinaria degli impianti industriali:

1. costruzioni che non prevedono manodopera e neppure sono idonee alla loro presenza, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di interruzione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasformazione e dati comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell’impianto;
2. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzate all’interno dello stabilimento stesso;
3. serbatoi per stoccaggio e movimentazione dei prodotti e relative opere;
4. opere a carattere precario e facilmente amovibili, quali:
  - baracche ed elementi scomponibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l’operatore di pesa a bilico, per posti telefonici staccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
5. opere relative a lavori eseguiti all’interno di locali chiusi;
6. installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
7. passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l’attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
8. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognarie aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
9. basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all’aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
10. separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
11. attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da nuovi (bracci sostegno manichette);
12. attrezzature per manutenzione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezioni, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza, ecc.;
13. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
14. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

**b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS):**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso<sup>29</sup>.

Nel caso di interventi su edifici per i quali è prescritta la categoria di intervento del “restauro e risanamento conservativo”, andranno comunque rispettate, negli interventi di manutenzione straordinaria, le prescrizioni di P.R.G. relative a tali edifici.

In un edificio l'intervento di manutenzione straordinaria non dà luogo a:

- 1) modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- 2) modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- 3) modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche e salvo la realizzazione di strutture di collegamento coperte e scoperte.

L'intervento manutenzione straordinaria non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri:

- 1) Sagoma netta fuori terra;
- 2) Involucro fuori terra;
- 3) Superficie coperta;
- 4) Altezza;

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento di manutenzione straordinaria non può dare luogo a modifiche della Superficie Utile e della Superficie delle Pertinenze o Accessoria di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

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

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

**c) RESTAURO SCIENTIFICO (RS):**

Sono di restauro scientifico gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

<sup>29</sup> A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii e vani tecnici in posizione interrata o in cortili o chiostrine interni all'edificio;
- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 della nota esemplificativa degli interventi di manutenzione ordinaria, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, vani tecnici e simili, costruzione di centrali termiche interrate; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; eliminazione di barriere architettoniche in immobili assoggettati alle discipline del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, tombamenti di fossi nei tratti di accesso ai lotti e alle corti rurali, opere pertinenziali che comportino la realizzazione di volumi inferiori al 20% dell'opera principale, costruzione di vani tecnici fuori terra.

- [murature](#) portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di [copertura](#) originale;
- c) l'eliminazione delle [superfettazioni](#) come parti incongrue all'impianto originario e agli [ampliamenti](#) organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli [impianti tecnologici](#) e igienico-sanitari essenziali.

L'intervento RS non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici:

- 1) [Sagoma netta fuori terra](#);
- 2) [Involucro fuori terra](#);
- 3) [Superficie coperta](#);
- 4) [Altezza](#);
- 5) [Numero di piani](#);

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi [vani tecnici](#) praticabili fuori terra.

L'intervento RS può dare luogo a modifica dei parametri [Superficie Utile](#) e [Superfici pertinenziali](#) ed accessorie esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze interrato;
- d) creazione, modifica, eliminazione di [soppalchi](#);
- e) trasformazione di [vani](#) chiusi da superficie accessoria o [pertinenziale](#) in [superficie utile](#) o viceversa.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di superficie utile o di superficie accessoria o pertinenziale sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RS); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di superficie utile può essere o non essere subordinato dal P.R.G. al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del [numero dei piani totali](#).

L'intervento RS riguarda l'intera [unità edilizia](#).

Le costruzioni per cui è prescritto il restauro scientifico possono essere sottoposte esclusivamente alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione.

Nella costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a restauro scientifico devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

#### d) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC):**

Si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'[organismo edilizio](#) e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi [tipologici](#), formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono [destinazioni d'uso](#) con essi compatibili. Tali interventi comprendono il [consolidamento](#), il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'[edificio](#), l'inserimento degli elementi accessori e degli [impianti](#) richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio<sup>30</sup>.

Sono caratteristiche strutturali da conservare, nell'intervento RRC, la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di [copertura](#); sono caratteristiche [tipologiche](#) da conservare: la [sagoma](#), l'[involucro](#), la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale, la forma e la posizione delle [aperture](#)<sup>31</sup>.

L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici:

- a) [Sagoma netta fuori terra](#);
- b) [Involucro fuori terra](#);
- c) [Superficie coperta](#);
- d) [Altezza](#);
- e) [Numero dei piani](#);

<sup>30</sup> In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- accorpamento delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- modificazioni dei prospetti limitatamente a: riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate, aperture di porte e finestre già leggibili nel paramento esterno, aperture di ingressi per autorimesse o altre pertinenze interrato o al primo piano fuori terra.

<sup>31</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, ma non spostati o eliminati.

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi vani tecnici praticabili fuori terra.

L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri Superficie Utile e Superficie pertinenziale o accessoria esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze interrante;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da superficie pertinenziale o accessoria in superficie utile o viceversa;

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di superficie utile o di superficie pertinenziale o accessoria sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RRC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di superficie utile può essere o non essere subordinato dal P.R.G. al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

L'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

Le costruzioni per cui è prescritto il restauro e risanamento conservativo possono essere sottoposte esclusivamente alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione, oppure a quelle proprie del restauro scientifico.

La costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a restauro e risanamento conservativo è ammessa esclusivamente nell'ambito di un progetto complessivo, relativo all'intera estensione dell'unità minima di intervento. In ogni caso devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

La realizzazione di autorimesse nel sottosuolo delle superfici cortilive è ammessa a condizione che non sussista contrasto con la disciplina conservativa prescritta per l'immobile e le opere non comportino danneggiamento ai giardini ed alle sistemazioni di interesse culturale.

**e) RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT):**

Sono di ripristino tipologico gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

L'intervento RT non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici:

- a) Sagoma netta fuori terra;
- b) Involucro fuori terra;
- c) Superficie coperta;
- d) Altezza;
- e) Numero dei piani;

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi vani tecnici praticabili fuori terra.

L'intervento RT può dare luogo a modifica dei parametri Superficie Utile e Superficie pertinenziale o accessoria esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze interrante;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da superficie pertinenziale o accessoria in superficie utile o viceversa;

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di superficie utile o di superficie pertinenziale o accessoria sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RT); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di superficie utile può essere o non essere subordinato dal P.R.G. al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

L'intervento RT riguarda l'intera unità edilizia.

**f) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE):**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. In tal caso si parla di "ristrutturazione edilizia globale". La successiva fedele ricostruzione deve avvenire immediatamente dopo la demolizione e comunque entro i termini di validità del titolo abilitativo che ha autorizzato la demolizione stessa.

L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri:

- a) Superficie utile;
- b) Superficie pertinenziale o accessoria;
- c) Numero dei piani;
- d) Numero dei piani totale.

L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta fuori terra, e ad un involucro fuori terra coincidenti<sup>32</sup>.

L'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera unità edilizia o a una intera unità immobiliare.<sup>33</sup>

**g) NUOVA COSTRUZIONE (NC):**

Sono da considerarsi di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti<sup>34</sup>. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6 successivo);

<sup>32</sup> Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal R.U.E. per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.

<sup>33</sup> Si riporta di seguito un chiarimento sulla nozione di ristrutturazione edilizia, fornito dal Responsabile del Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia Romagna:

"La legge regionale 31 del 2002 definisce la ristrutturazione edilizia come un intervento di trasformazione di un edificio esistente che attraverso un insieme sistematico di opere viene alterato rispetto alla sua originaria configurazione o anche innovato per realizzare un organismo diverso in tutto o in parte dal precedente; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici per l'inserimento o la revisione di impianti tecnologici.

Il tipo di intervento essendo diretto a modificare l'edificio non soggiace alle limitazioni previste per la manutenzione straordinaria (che non può comportare aumenti di superficie delle unità immobiliari, alterazione dei volumi e modifiche delle destinazioni d'uso) o per il restauro e il risanamento conservativo (che mantengono inalterati gli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio consentendo solo cambi d'uso compatibili).

D'altro canto la ristrutturazione edilizia è sottoposta al divieto di aumentare la volumetria all'esterno della sagoma. Il nuovo volume realizzato fuori terra, in quanto rappresenta una novità assoluta, è infatti intervento di ampliamento che la L.R. 31 del 2002 classifica tra quelli appartenenti alla nuova costruzione.

Pur non avendo la legge regionale puntualmente specificato le modifiche proprie della tipologia edilizia in esame, si ritiene che le trasformazioni ammesse con tale tipo di intervento possano desumersi, in via esemplificativa, attraverso una lettura sistematica delle tipologie edilizie:

- nei mutamenti d'uso;
- nelle modifiche e sostituzioni degli elementi costitutivi dell'immobile, nell'inserimento di nuovi impianti, nella ridistribuzione di volumi e di superfici, nella modifica dei prospetti; negli aumenti di superficie ad esempio attraverso il rifacimento dei solai impostati a quote diverse rispetto a quelle precedenti;
- negli incrementi del numero delle unità immobiliari;
- negli aumenti di volume conseguenti alla realizzazione o sostituzione di impianti tecnici necessari a garantire la funzionalità degli edifici;
- nella modifica della sagoma contenuta entro limiti definiti.

In ordine a tale ultima trasformazione si forniscono i seguenti chiarimenti come richiesto.

Per le ristrutturazioni che non comportano demolizione e ricostruzione l'identità della sagoma non è un limite imposto dalla norma regionale. Infatti una diversa sagoma potrebbe risultare sia dai nuovi volumi tecnici sia dalla trasformazione e dalla ridistribuzione dei volumi esistenti.

Fermo restando infatti che la nuova volumetria (ad eccezione dei volumi tecnici) costituisce il limite insuperabile per qualificare l'attività di ristrutturazione, si ritiene che possano far parte di tale tipologia edilizia le diminuzioni della volumetria o le traslazioni di volumi che in quanto preesistenti non possono qualificarsi come nuova volumetria.

Diversamente per la fattispecie della demolizione e fedele ricostruzione, contenuta nella ristrutturazione edilizia, si rileva che la sagoma preesistente possa essere modificata entro limiti più ristretti: l'edificio ricostruito per rientrare nella ristrutturazione edilizia deve essere pienamente conforme a quello demolito quanto alla sagoma, all'area di sedime e al volume, con l'esclusione dei soli nuovi volumi tecnici e di quelli di adeguamento antisismico la cui realizzazione può comportare una modificazione della sagoma.

<sup>34</sup> Ai fini della determinazione del contributo di costruzione rientrano in tale categoria anche gli interventi di ripristino tipologico quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione, oltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia globale con totale demolizione e successiva ricostruzione".



2. gli interventi di [urbanizzazione primaria](#) e [secondaria](#) realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di [infrastrutture](#) ed [impianti](#), anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
5. l'installazione di [manufatti](#) leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi [pertinenziali](#) che le norme tecniche degli [strumenti urbanistici](#), in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'[edificio](#) principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Nell'ambito degli interventi di NC vengono annoverati anche gli interventi di :

- a) [Ricostruzione](#) - (RI);
- b) [Ampliamento](#) - (AM)

In particolare l'intervento di ricostruzione può prevedere la contestuale ricostruzione, totale o parziale, di un nuovo [manufatto](#) edilizio, nel qual caso tale ricostruzione viene assentita con un unico [permesso di costruire](#) (per la demolizione e la ricostruzione); oppure può prevedere la ricostruzione differita della volumetria demolita. In tale ipotesi la ricostruzione verrà autorizzata con separato atto rispetto a quello della demolizione. Se la ricostruzione avviene in zona urbanistica priva di indice di fabbricabilità e nella quale è possibile esclusivamente il recupero della volumetria preesistente demolita, la successiva ricostruzione dovrà avvenire entro il termine di validità del titolo che ha consentito la demolizione, a pena della perdita del diritto alla ricostruzione, a meno che nel frattempo non intervengano nuove disposizioni urbanistiche contrarie per l'area in oggetto.

**h) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU):**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi RU si possono attuare sulla base di un [piano urbanistico attuativo](#) ed in seguito alla stipula della relativa [convenzione](#); i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure. Ove ammesso dal PRG gli interventi RU si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come un unico intervento edilizio soggetto a [permesso di costruire](#).

**i) DEMOLIZIONE (D):**

Si definiscono tali gli interventi di demolizione senza [ricostruzione](#) che riguardano gli elementi incongrui quali [superfettazioni](#) e [corpi di fabbrica](#) incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a [verde privato](#) e a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

In particolare in caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o impianti, l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

**j) RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE (RRAL):**

Sono tali gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

**k) SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA (SMT):**

Si definiscono tali i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Si intendono significativi gli interventi che modificano per fasi successive la quota originaria del [piano di campagna](#) per più o meno 60 cm.

Le modificazioni del suolo connesse alla realizzazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

**l) CAMBIO D'USO (CU):**

Il tipo di intervento [Cambio d'uso](#) (CU) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CU la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati dal P.R.G.;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CU esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio<sup>35</sup>. In ogni caso non costituisce intervento CU la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

L'intervento CU può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità Fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.

L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MS, RRC, RE, RS, RT, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi<sup>36</sup>. L'intervento CU, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

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

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

#### Note:

- (a) SA.N.ft., V.sa.n.ft., INV.ft., V.inv.ft., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) SU ed SAC possono subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle pertinenze.
- (c) V.sa.n. e SAC possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici interrati.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) SU e SAC possono variare solo in relazione a:  
- creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate;  
- creazione di nuovi vani tecnici o modifica di quelli esistenti;  
- creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;  
- trasformazione di vani chiusi da SAC a SU, o viceversa.
- (f) V.sa.n. può variare solo in relazione a:  
creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate;
- (g) Nel caso di "demolizione e ricostruzione fedele" la sagoma netta ft. e l'involucro ft. dell'edificio ricostruito devono coincidere o essere *contenuti* entro, rispettivamente, la sagoma netta ft. e l'involucro ft. dell'edificio preesistente (salvo i normali margini di tolleranza definiti dal R.E. per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata).

<sup>35</sup> I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

<sup>36</sup> Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera "associato" all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

- (h) Il V.sa.n.f.t. e il V.inv.f.t. devono essere pari o inferiori rispettivamente a quelli preesistenti; in caso di incremento di uno dei due si configura l'intervento di ampliamento (AM).
  - (i) Salvo la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate, l'apertura di porte o finestre già leggibili nel paramento esterno, l'apertura di ingressi per autorimesse interrato o al primo piano fuori terra.
  - l) Salvo limitate aperture o chiusure nelle facciate dell'edificio a condizione che dette opere non alterino significativamente l'architettura e l'unitarietà del prospetto e a condizione che non siano associate ad opere interne nel qual caso l'intervento viene classificato RC o RE.
9. I criteri ed i principi generali per la progettazione edilizia rispetto ai quali dovrà tendere l'attività dei progettisti, sono i seguenti:
- a) qualità della vita risultante, anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati; particolare attenzione dovrà essere dunque posta nel progetto sia agli aspetti tipologici e distributivi degli edifici, sia alla collocazione dei nuovi edifici sul terreno, nonché al conseguente rapporto tra pieno e vuoto e tra spazio pubblico e privato;
  - b) il vuoto non è spazio residuale, ma ha la stessa importanza dell'edificio e come tale va studiato e definito;
  - c) salvaguardia dei valori e dei significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro storico e degli agglomerati storici periferici, valori che nel rapporto antico-nuovo possono contribuire alla trasformazione e alla riqualificazione della città contemporanea e al superamento delle differenze di qualità tra centro e periferia;
  - d) valorizzazione e rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio rurale, con particolare attenzione alle frange di contatto con il costruito; salvaguardia degli aspetti morfologici, tipologici e formali delle costruzioni nel territorio rurale, con particolare attenzione alla qualità dello spazio libero tra i fabbricati (corti);
  - e) inserimento nel contesto affinché il prodotto edilizio proposto sia congruente con esso, per evitare, per quanto possibile, disordine urbano e visivo, frammentazione dell'immagine ambientale e frammentazione e disordine nello stesso oggetto edilizio;
  - f) il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela, definiti dal presente Regolamento ed in particolare all'articolo 160.
10. Particolare attenzione dovrà essere posta relativamente a:
- 1. presentare una composizione unitaria dei manufatti edilizi in modo che ogni parte di un nuovo edificio, così come ogni aggiunta ad un edificio esistente, possa essere congruente all'insieme che, anche se articolato e caratterizzato da complessità volumetrica e compositiva, non deve apparire come un accostamento casuale di pezzi, ma come un nuovo organismo coerentemente progettato in tutte le sue componenti;
  - 2. risolvere l'inserimento di nuove costruzioni, quali autorimesse, in lotti già edificati, evitando la loro disposizione in modo indifferente al contesto;
  - 3. capacità di contemplare l'obiettivo di sfruttamento massimo del lotto edificabile e le eventuali esigenze di rispettare precise richieste commerciali o di risolvere particolari necessità puntuali (es. aggiunta di un locale ad un fabbricato esistente) con l'esigenza di non determinare un oggetto edilizio, inteso come fabbricato ed area scoperta, incongruo per morfologia, funzionalità, tipologia, composizione architettonica ed utilizzazione territoriale;
  - 4. evitare formalismi che contrastino con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico, articolazione dei volumi e composizione dei prospetti;
  - 5. definire convenientemente gli edifici destinati ad attività produttive in tutti i loro aspetti (tipologia dei pannelli di tamponamento, serramenti, recinzioni, sistemazioni esterne etc.), ponendo particolare attenzione al contesto in cui si inseriscono così come l'eventuale inserimento di alloggi, manufatti tecnologici ecc.;
  - 6. evitare in linea di massima alterazioni parziali ai prospetti di edifici in linea o a schiera che interessino singole unità immobiliari (es. chiusura di balconi, terrazze o logge, costruzione di appendici, modifiche alle coperture ecc.);
  - 7. evitare l'uso di materiali incongrui quali ad esempio la costruzione di autorimesse in lamiera, la copertura di edifici residenziali con elementi in fibrocemento e privilegiare, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato;
  - 8. preservare in generale e valorizzare il verde attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature ad alto fusto e assicurare la permeabilità del suolo evitando il più possibile l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte.
11. Criteri metodologici generali:
- a) Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

- b) Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione comprende le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:
- lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
  - identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
  - definizione degli obiettivi del recupero;
  - scelte progettuali;
  - verifica dei risultati agli obiettivi.
- c) Negli adeguamenti strutturali, (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei di pregio, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.
- d) Per interventi parziali, su singole unità immobiliari l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.
- e) La lettura riferita all'intero edificio classificato, richiamata sopra, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata. In tali casi, ferma restando la classificazione degli strumenti urbanistici, gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.
12. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, è sconsigliata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.
13. I tutti i nuovi interventi nelle zone di espansione residenziale devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze fra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.  
Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.
14. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi (flessibilità distributiva).
15. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili (flessibilità impiantistica).
16. In attuazione dell'articolo 9 e nel rispetto del Titolo V della Costituzione, l'Amministrazione Comunale di Carpaneto, con il presente Regolamento, promuove e tutela la qualità dell'ideazione e della realizzazione architettonica, cui riconosce particolare rilevanza pubblica.
17. Per "qualità architettonica" si intende l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione dell'opera e che garantisca il suo armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.
18. Per le finalità di cui al comma 16, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie competenze, persegue i seguenti obiettivi:
- a) l'incentivazione della qualità del progetto e dell'opera architettonica, con riferimento anche agli interventi di riqualificazione;
  - b) il ricorso ai concorsi di idee o di progettazione per gli interventi nuovi e di recupero;
  - c) la partecipazione dei giovani progettisti ai concorsi di idee o di progettazione, anche mediante la previsione nei bandi di una riserva a loro favore di parte dei rimborsi spese destinati ai concorrenti ritenuti meritevoli che non risultino vincitori;
  - d) l'ideazione e la progettazione di opere di rilevante interesse architettonico;
  - e) l'individuazione delle opere di architettura contemporanea di particolare valore artistico;
  - f) la promozione dell'alta formazione e della ricerca;
  - g) la conservazione, la gestione e la valorizzazione degli archivi di architettura contemporanei;
  - h) la piena attuazione e valorizzazione del principio di accessibilità quale criterio progettuale.
19. In tutti i casi in cui il presente Regolamento o gli strumenti urbanistici prescrivono in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere corredati da una analisi storico-critica stilistica dell'edificio, occorre procedere secondo quanto stabilito dal comma seguente.

20. I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :
- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
  - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
    - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
    - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
    - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
  - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

**Art. 7 FUNZIONI INSEDIABILI SUL TERRITORIO.  
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.  
USI URBANISTICI**

[vai all'indice](#)

1. La destinazione d'uso degli [immobili](#) deve essere indicata sia nei progetti di [intervento edilizio diretto](#), sia nei [piani urbanistici attuativi](#).
2. Con riferimento agli immobili esistenti destinati a usi incompatibili rispetto alle destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore Generale nella relativa zona, sono consentiti interventi di recupero con le modalità della [manutenzione ordinaria](#) e [straordinaria](#), del [restauro](#) e del [risanamento conservativo](#) con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.
3. Le attività o funzioni urbane compatibili all'interno delle diverse zone omogenee, sono definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e si riferiscono ai seguenti raggruppamenti di categorie di destinazione d'uso, in ragione del diverso [carico urbanistico](#) ad essi connesso:
  - 1) **FUNZIONE ABITATIVA:**
    - a) **insediamenti residenziali:**  
[abitazioni](#) permanenti, singole e collettive, [affittacamere](#), e relativi ambienti di servizio e di [pertinenza](#), quali: [cantine](#), [autorimesse](#) private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.
  - 2) **FUNZIONI TERZIARIE:**
    - a) **insediamenti per funzioni di servizio:**  
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
    - b) **insediamenti commerciali:**  
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, stazioni di servizio per autoveicoli, ecc.;
    - c) **insediamenti direzionali:**  
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
    - d) **insediamenti per l'[artigianato di servizio](#) o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:**  
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
    - e) **insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, centri sportivi privati, ecc.;**
  - 3) **FUNZIONI PRODUTTIVE:**
    - a) **insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:**  
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
    - b) **insediamenti per attività produttive:**  
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;

- c) **insediamenti per attività tecnico-distributive:**  
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi;
- 4) **FUNZIONI AGRICOLE:**
- costruzioni rurali ad uso abitazione relative agli imprenditori agricoli a titolo principale;**
  - costruzioni rurali di servizio;**
  - costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività a servizio dell'azienda singola o associata;**
  - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda agricola o associata;**
  - attività agrituristiche;**
- 5) **FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:**
- insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali:**  
alberghi, locande, insediamenti termali e strutture ricettive similari per attività turistiche.
- In ogni caso, ai fini della collocazione di un'attività economica all'interno delle sopraelencate categorie di destinazioni d'uso, quando in esse non espressamente individuata, si farà riferimento alla classificazione definita dai codici ATECO.
- Costituisce modifica alla destinazione d'uso il mutamento o il passaggio, accompagnato o meno da opere edilizie a ciò finalizzate, da uno ad altro dei 5 raggruppamenti di categorie di funzioni insediabili, come precedentemente specificati. Viceversa, il passaggio, con o senza opere edilizie, da una all'altra delle sottocategorie di uno stesso raggruppamento, non costituisce modifica di destinazione d'uso. In tale ultima ipotesi comunque occorrerà procedere alla presentazione di una Denuncia di Inizio Attività Edilizia per diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso, ~~che dia atto del rispetto dei requisiti tecnici cogenti definiti dal presente Regolamento per il nuovo utilizzo dell'unità immobiliare.~~ Tale denuncia di inizio attività è esente dal contributo di costruzione.
  - Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.  
Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.
  - Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
  - La destinazione d'uso in atto di un immobile o di un'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, tra i quali anche, in ultima analisi, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.  
Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
  - Il mutamento di destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, è soggetto alla procedura di denuncia di inizio attività edilizia.
  - In tutti i casi di mutamento d'uso senza opere a ciò preordinate, non potranno, per l'unità immobiliare oggetto di cambio d'uso funzionale, essere state eseguite opere edili, preordinate a tale cambio d'uso, nei sei mesi antecedenti. Inoltre, nei sei mesi successivi al cambio d'uso non accompagnato da opere, non potranno essere eseguite opere edili funzionali a tale cambio d'uso, tali da configurare un artificioso mutamento d'uso connesso a trasformazioni fisiche realizzato in più fasi successive. In tali ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico, con proprio provvedimento, procederà, a carico degli interessati, al recupero del contributo di costruzione dovuto.
  - In ogni caso i mutamenti d'uso possono essere realizzati soltanto in conformità alle specifiche destinazioni previste dal vigente Piano Regolatore Generale per le diverse zone.
  - La determinazione delle aree d'uso pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria da prevedersi per i diversi interventi edilizi, deve effettuarsi secondo le quantità determinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, in rapporto alle funzioni o destinazioni d'uso prevalenti da insediare.  
Per funzioni o destinazioni d'uso prevalenti, ai fini del presente comma, debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 75% della superficie utile totale dell'intervento o dell'unità immobiliare, con riferimento ai raggruppamenti di categorie di destinazioni d'uso specificate in questo stesso articolo.
  - Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione

nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è soggetto a denuncia di inizio attività, alla quale occorre allegare copia della variazione catastale, ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Tuttavia il cambio da funzione abitativa connessa all'attività agricola a residenza civile/urbana, comporta l'applicazione delle limitazioni alla nuova edificazione nel territorio rurale, secondo quanto previsto nell'art. A-21 della L.R. n. 20/2000.

13. Gli usi urbanistici ammissibili del territorio sono i seguenti:

**1. Usi residenziali:**

**1.1. Abitazioni private:**

questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU.

Corrisponde alle categorie catastali da A/1 a A/5, da A/7 a A/9 e A/11.

**1..2. Abitazioni collettive:**

questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, affittacamere, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

**2. Usi sociali a livello di quartiere:**

**2.1. Asili nido e scuole materne:**

questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne sia pubbliche sia private.

Corrisponde alle categorie catastali D/11, B/5.

**2.1. Scuole dell'obbligo:**

questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

Corrisponde alle categorie catastali D/11, B/5.

**2.3. Servizi collettivi di quartiere:**

questo uso comprende i vari servizi pubblici o comunque ad uso pubblico, a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari comprendendo anche i mercato ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9

**3. Usi produttivi urbani:**

**3.1. Laboratori artigiani:**

questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; Corrisponde alla categoria catastale D/1.

**3.2. Impianti industriali:**

questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 3.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

**3.3. Terziario produttivo avanzato:**

questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

**3.4. Magazzini e depositi:**

questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

**4. Usi terziari diffusi:**

**4.1. Negozi e botteghe:**

questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > 250 mq) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

**4.2. Pubblici esercizi:**

questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alla categoria catastale C/1.

**4.3. Uffici e studi:**

questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

## **5. Usi terziari specializzati:**

### **5.1. Attrezzature amministrative e direzionali:**

questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq..

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

### **5.2. Attrezzature commerciali integrate:**

questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 250 mq; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

### **5.3. Attrezzature espositive:**

questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

### **5.4. Attrezzature ricettive:**

questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Corrisponde alla categoria catastale D/2.

### **5.5. Attrezzature socio-sanitarie:**

questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

### **5.6. Attrezzature culturali:**

questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

Corrisponde alla categoria catastale B/6 ed eventualmente A/9.

### **5.7. Attrezzature per lo spettacolo:**

questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditori, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

Corrisponde alla categoria catastale D/3.

### **5.8. Attrezzature sportive-ricreative:**

questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

### **5.9. Attrezzature per la mobilità:**

questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, D/12, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

### **5.10. Attrezzature tecniche e tecnologiche:**

questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, ed eventualmente E/8, E/9.

## **6. Usi produttivi agricoli:**

### **6.1. Abitazioni agricole:**

questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n. 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n. 19/1995).

Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

### **6.2. Servizi agricoli:**

questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e



accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n. 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n. 19/1995).

Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

**6.3. Allevamenti aziendali:**

questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q di peso vivo per ha. di S.A.U..

Corrisponde alle categorie catastali C/6, F/3, F/4 ed F/6.

**6.4. Impianti zootecnici intensivi:**

questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale.

Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

**6.5. Impianti agroalimentari:**

questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

Corrisponde alle categorie catastali D10, F/13.

**6.6. Impianti tecnici complementari:**

questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

**6.7. Serre fisse:**

questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Corrisponde alla categoria catastale F/11.

**6.8. Allevamenti ittici:**

questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Corrisponde alla categoria catastale F/9.

**6.9. Lagoni di accumulo liquami:**

questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n. 13/1984 modificata e integrata.

**7. Usi speciali:**

**7.1. Infrastrutture per il territorio:**

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**7.2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale:**

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 848/1992.

**7.3. Orti urbani:**

questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**7.4. Distributori di carburanti e servizi auto:**

questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

Corrisponde alla categoria catastale E/3.

**7.5. Attività estrattive:**

questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

**7.6. Campeggi e campi nomadi:**

questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**7.7. Allestimenti cimiteriali:**

questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

**7.8. Usi civici:**

questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

**Art. 8 MODULISTICA**

[vai all'indice](#)

1. Lo Sportello Unico dell'Edilizia predispone la modulistica necessaria per ogni singolo procedimento amministrativo facente capo ad esso.
2. La modulistica è predisposta sia in formato cartaceo sia in formato elettronico. La modulistica in formato cartaceo è in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, mentre la modulistica in formato elettronico è liberamente scaricabile e stampabile dalle pagine web dello Sportello Unico all'interno del sito internet comunale..
3. Tutti i procedimenti amministrativi in capo allo Sportello Unico dell'Edilizia dovranno essere avviati utilizzando di norma la modulistica da esso predisposta. E' consentito l'utilizzo anche di altra modulistica o di fac-simili, purché questa abbia gli stessi contenuti di quella predisposta dallo Sportello Unico dell'Edilizia.
4. Tutte le istanze dirette allo Sportello Unico dell'Edilizia avverranno utilizzando la modulistica in formato cartaceo. In ogni caso è raccomandata anche la presentazione della medesima modulistica compilata in ogni sua parte anche in formato elettronico su supporto digitale (floppy disk o CD-Rom o, in alternativa, tramite l'invio via e-mail all'indirizzo dello Sportello Unico dell'Edilizia), allo scopo di allestire un archivio informatizzato dei procedimenti amministrativi dello Sportello stesso. A tale scopo, ove possibile è anche raccomandato l'invio allo Sportello Unico dell'Edilizia degli elaborati progettuali grafici in formato digitale.

**TITOLO II**  
**LA COMMISSIONE CONSULTIVA PER LA QUALITÀ**  
**ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO.**  
**L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

**Art. 9 DEFINIZIONE E COMPITI.**

**DISCIPLINA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

**vai all'indice **

1. Ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31 è istituita la Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
2. La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è l'organo ordinario di consulenza dello Sportello Unico dell'Edilizia cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia:
  - a) di interventi di trasformazione del territorio, anche di iniziativa pubblica, ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale (parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (di cui all'articolo 146 del D.lgs n. 42/2004);
  - b) interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, oltre che di abbattimento di barriere architettoniche, se tali interventi vengono effettuati su edifici aventi valore storico-architettonico e culturale ai sensi della Parte I del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o su edifici nei confronti dei quali le previsioni degli strumenti urbanistici prescrivono tali categorie di intervento edilizio;
  - c) di adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori in relazione ad illeciti edilizi su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale;
  - d) interventi in zona agricola che per dimensioni o caratteristiche rilevanti, di interventi edilizi previsti su insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio comunale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale, ai sensi di quanto disposto dal successivo articolo 182.
3. Non essendo la denuncia di inizio attività un provvedimento comunale, i progetti presentati con tale procedura amministrativa non fanno parte del campo di competenze della Commissione e pertanto non verranno ordinariamente sottoposti al suo esame, a meno che essi non riguardino immobili ricadenti nelle fattispecie di cui ai punti a) e b) del comma precedente.
4. Il parere della Commissione è un atto di natura preparatoria, interno al procedimento amministrativo.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, ivi comprese anche le denunce di inizio attività eseguite su immobili che presentano particolari caratteristiche di pregio, tipologiche o storico-testimoniali e relativamente ai progetti e piani attuativi dello strumento urbanistico generale che abbiano rilevanza nello sviluppo della realtà urbana.
6. La Commissione esprime il proprio parere, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, e curando il rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente, nello spirito di tutela dell'abitato e del territorio allo scopo di contribuire al miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio, essa valuta il valore architettonico, il decoro e l'ambientazione delle opere proposte, nel rispetto della espressione artistica e progettuale.
7. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione. Non possono far parte della Commissione, a nessun titolo, gli organi politici dell'Amministrazione Comunale<sup>37</sup>.
8. I pareri della Commissione sono espressi esclusivamente in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. Il parere della Commissione non potrà riguardare, in nessun caso, la verifica della conformità del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia, il quale spetta invece, in via esclusiva, al funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia responsabile del procedimento.
9. I pareri della Commissione non costituiscono presunzione di emissione o negazione del provvedimento comunale, che è riservato esclusivamente al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
10. Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può assumere determinazioni difformi dal parere consultivo espresso dalla Commissione, senza alcun obbligo di darne congrua motivazione e comunicazione alla Commissione stessa, purché tali determinazioni siano debitamente motivate all'interno del provvedimento finale. In tali casi comunque, le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, della facoltà di richiesta di riesame da parte di chi vi abbia interesse.

**Commento [SG5]:** È possibile, ai sensi del comma 2, dell'art. 3 LR 31/02, ampliare il campo di competenze della CQAP

<sup>37</sup> *Parere del Consiglio di Stato n. 2447/03, del 13.6.2003: "La presenza di organi politici nella Commissione Edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale. Qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli enti locali dovranno provvedere alle necessarie modifiche".*

11. Il parere della Commissione, obbligatorio ma non vincolante, costituisce la base per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
12. La Commissione formula la valutazione di merito sulla proposta di trasformazione territoriale, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo del miglioramento della qualità del progetto, dell'opera architettonica e del contesto paesaggistico in cui questa si inserisce.
13. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, la Commissione, sulla base della documentazione di cui all'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31)<sup>38</sup> e della verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata, si esprime in merito alla compatibilità dell'intervento di trasformazione proposto con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali.
14. La verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata, svolta dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e la valutazione paesaggistica formulata dalla Commissione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 3, della L.R. n. 31/2002, formano la motivazione della autorizzazione paesaggistica in base alla quale l'Amministrazione Comunale dà atto della propria decisione in merito all'intervento proposto.
15. L'autorizzazione paesaggistica deve essere rilasciata, in base ad idonea istruttoria, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria di cui all'articolo 250 del presente Regolamento.  
In sede di esame della domanda di autorizzazione, lo Sportello Unico dell'Edilizia deve rispettare il principio della leale collaborazione tra gli Enti, oltre che i principi di legittimità degli atti amministrativi. La valutazione di compatibilità paesaggistica del progetto proposto (soggetto a [permesso di costruire](#) o [denuncia di inizio attività](#)) deve in primo luogo essere coerente alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, così come specificato ed integrato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dalla pianificazione comunale, oltre che verificare la concreta incidenza delle opere sui valori e sul contesto ambientale.
16. A norma dell'art. 94 della L.R. n. 3/1999, nell'esaminare i contenuti della domanda di autorizzazione relativa agli ambiti soggetti al vincolo di cui alla parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (beni paesaggistici), lo Sportello Unico si attiene alla disciplina dettata dagli strumenti di pianificazione territoriale, in quanto attuativi del P.T.P.R.; nelle zone sulle quali incidano vincoli puntuali, l'ulteriore parametro di riferimento è costituito dalle specifiche motivazioni e dalle disposizioni prescritte dal provvedimento di apposizione del vincolo.
17. L'autorizzazione paesaggistica deve essere sostenuta da una adeguata motivazione, anche quando consista in un provvedimento positivo. Funzione della motivazione è quella di permettere alla Soprintendenza, nell'ambito del proprio potere di annullamento dell'autorizzazione, la ricostruzione dell'iter logico seguito dallo Sportello Unico in ordine al giudizio di compatibilità del progetto proposto con la tutela dei luoghi.  
Il contenuto della motivazione è costituito dalla verifica di conformità alla pianificazione paesistica oltre che dalla valutazione in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici dell'intervento ed al suo inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.  
L'esame dell'intervento proposto deve essere effettuato prendendo in considerazione il progetto nella sua globalità.  
E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel rilasciare l'autorizzazione, introdurre nel provvedimento puntuali prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali effetti negativi dell'intervento proposto sul contesto ambientale e paesaggistico.
18. L'autorizzazione paesaggistica costituisce un provvedimento autonomo rispetto al titolo abilitativo alla esecuzione delle [opere edilizie](#) e deve essere pertanto richiesta autonomamente prima della richiesta del permesso o della presentazione della denuncia di inizio attività o comunque contestualmente. La richiesta deve essere effettuata sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia ed in distribuzione presso il relativo front office. La valutazione paesaggistica precede e condiziona il provvedimento urbanistico-edilizio senza che tale valutazione di compatibilità sia in qualche modo condizionata dalle scelte urbanistico-edilizie comunali.
19. La Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione della documentazione, ha la facoltà, a norma dell'art. 146 D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di annullare la proposta di autorizzazione paesaggistica comunale in caso di rilevi vizi di legittimità dell'atto amministrativo.  
Solo alla scadenza di tale termine l'atto autorizzativo potrà considerarsi perfetto e produttivo di effetti giuridici.  
Nel caso in cui la Soprintendenza non si pronuncerà entro il termine di cui sopra, l'autorizzazione produce immediatamente i suoi effetti.
20. Il termine di 60 giorni di cui al comma precedente, attiene esclusivamente all'esercizio del potere di annullamento e non comprende anche l'ulteriore fase di comunicazione o notificazione all'interessato e decorre dalla ricezione da parte della Soprintendenza dell'autorizzazione rilasciata, completa della documentazione tecnico-amministrativa, predisposta in ottemperanza a quanto stabilito nell'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i

<sup>38</sup> Pubblicato sul B.U.R. n. 161 del 27.10.2003.

Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31), sulla cui base il provvedimento comunale è stato adottato.

Nel caso di omessa o incompleta trasmissione della documentazione in base alla quale lo Sportello Unico si è pronunciato, il termine di cui sopra non decorre. In tal caso la richiesta di integrazione documentale da parte della Soprintendenza relativamente agli elementi conoscitivi e valutativi definiti dall'Allegato B citato, produce l'interruzione del termine di 60 giorni.

21. Le valutazioni paesaggistiche sul progetto di trasformazione proposto possono essere altresì effettuate contestualmente da parte delle Amministrazioni coinvolte anche in sede di Conferenza dei Servizi, che dovrà tenersi presso la sede dell'Amministrazione Provinciale di Piacenza.

In tal caso lo Sportello Unico dell'Edilizia deve inviare la documentazione completa del progetto proposto, completo degli elementi di cui all'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31) agli Enti coinvolti nel procedimento, in tempo utile per permetterne l'esame preliminare.

L'esercizio del potere di riesame e di annullamento previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", resta in tal caso assorbito nella procedura innestata con la stessa Conferenza. In caso di dissenso della Soprintendenza in seno alla Conferenza dei Servizi, la determinazione finale e conclusiva a componimento dei contrastanti interessi in gioco viene assunta dal Consiglio dei Ministri, in sede di alta amministrazione. Nel caso invece in cui la Soprintendenza esprima, in sede di Conferenza il suo assenso al progetto, opera il meccanismo in base al quale il provvedimento sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato e pertanto il potere di riesame e di annullamento non può essere successivamente esercitato.

22. I contenuti dei progetti per i quali si richiede l'autorizzazione paesaggistica hanno natura specialistica, in quanto essi hanno lo scopo di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con gli aspetti oggetto di valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La Commissione deve fondare il proprio parere esclusivamente sulla base della documentazione prodotta a corredo della richiesta di autorizzazione paesaggistica, e tale valutazione diventa parte integrante della motivazione che sta a fondamento del rilascio o del diniego del nulla osta paesaggistico, assieme alla verifica di conformità agli strumenti di pianificazione effettuata dallo Sportello Unico.

La proposta progettuale dovrà essere corredata dagli elementi analitici che permettano la valutazione della compatibilità e che trovino collocazione in una specifica "relazione paesaggistica-ambientale".

Tale relazione paesaggistica-ambientale dovrà indicare:

- l'esatta ubicazione dell'opera su base CTR alla medesima scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, in quanto funzionale alla verifica di conformità dell'intervento alle previsioni della pianificazione territoriale, paesistica ed urbanistica vigente. A tale scopo, dovrà essere prodotto lo stralcio delle corrispondenti tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Regolatore Generale, corredati dalle relative norme prescrittive ed attuative inerenti all'area in cui si intende individuare l'intervento;
- la descrizione dell'intervento, con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere proposte;
- la descrizione dello stato dei luoghi, dei valori e del contesto paesaggistico interessato dall'intervento;
- la descrizione dello stato di progetto dell'area in cui si colloca l'intervento, corredato da piante, sezioni, prospetti e planivolumetrici dell'opera stessa, con l'indicazione dei materiali e dei cromatismi che si intendono utilizzare;
- la descrizione dei caratteri e i valori del più esteso contesto paesaggistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento, riconoscibili a partire dagli elaborati cartografici dell'uso del suolo che individuino le preesistenze naturali, culturali, storiche e paesaggistiche rinvenibili in un ambito significativo di riferimento. Un supporto a tale necessaria descrizione è fornito dalla individuazione delle unità di paesaggio in cui ricade l'intervento proposto, rinvenibile nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Necessario completamento alla descrizione del contesto paesaggistico, sarà la ricognizione fotografica, da diverse prospettive, dell'area di intervento e degli aspetti più significativi e caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento;
- la descrizione degli aspetti di compatibilità dell'opera con le caratteristiche ed il grado di tutela operante nell'area considerata e la sua coerenza in relazione ai caratteri tipologici, funzionali e estetici del contesto paesistico-ambientale;
- la valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprensive di strutture accessorie e di servizio (strada di accesso, parcheggi, movimentazioni del terreno, ecc.); nei casi più complessi o rilevanti sotto il profilo dell'entità delle trasformazioni indotte, infine, l'inserimento della opera proposta nel contesto paesaggistico, urbanistico e ambientale dovrà essere evidenziata da schizzi, disegni, fotomontaggi, simulazioni al computer;
- la descrizione delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico eventualmente previste ;
- la descrizione degli eventuali interventi di compensazione, di riqualificazione e di rafforzamento dell'immagine, dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico di riferimento;

- le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate.

L'approfondimento e le caratteristiche della documentazione da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica dovrà essere rapportata alla complessità dell'intervento proposto e all'entità dell'eventuale impatto delle trasformazioni ipotizzabili sul paesaggio. Conseguentemente la documentazione sopra richiamata potrà essere sintetizzata in forma di scheda progettuale per quanto riguarda le opere di modesto rilievo e di basso impatto paesaggistico, ferma restando la necessità che le stesse siano state precedentemente definite puntualmente all'interno di un apposito documento realizzato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c), della L. r. n. 31/02.

23. L'autorizzazione rilasciata, ai fini della compatibilità paesistica costituisce provvedimento separato e preliminare al rilascio del [permesso di costruire](#) o alla presentazione della [denuncia di inizio attività](#).  
Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 29 dicembre 2000, n. 441, la proposta di autorizzazione paesaggistica rilasciata al termine delle predette valutazioni, e corredata dalla documentazione in base alla quale il Responsabile dello Sportello Unico l'ha emanata, dovrà essere inviata alla Soprintendenza di settore competente in materia, per l'esercizio del potere di esame di cui all'art. 146, del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## Art. 10 COMPOSIZIONE E NOMINA

[vai all'indice](#)

1. La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale [su indicazione dei capigruppo in rappresentanza del Consiglio Comunale e/o dagli ordini professionali competenti](#), ed è composta:
- dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o da un suo delegato, in qualità di Presidente, senza diritto di voto, tranne il caso di cui al [comma 12 dell'articolo 11](#);
  - da 5 membri, di elevata competenza e specializzazione, di norma esterni all'Amministrazione Comunale, da nominare fra [laureati o diplomati con specializzazione nelle seguenti discipline](#):
    - ~~laureati in scienze geologiche;~~
    - ~~laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione edilizia rurale e nel recupero del patrimonio edilizio esistente;~~
    - ~~laureati in architettura o ingegneria o geometri con particolare specializzazione nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;~~
    - ~~laureati in ingegneria per l'ambiente ed il territorio;~~
    - ~~laureati in architettura ambientale pianificazione e progettazione del paesaggio;~~
    - ~~laureati in pianificazione territoriale ambientale.~~
- Riguardo ai membri di cui al punto b) precedente, potrà farsi ricorso anche a figure professionali interne all'Amministrazione Comunale purché non in numero superiore a 2 ed a seguito comunque di adeguata motivazione in merito all'esigenza di garantire la necessaria elevata competenza e specializzazione nell'ambito delle materie di pertinenza della Commissione, anche sotto il profilo della particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano.
- ~~Dei componenti la Commissione la rappresentanza di genere, sia maschile che femminile, dovrà prevedere almeno due rappresentanti.~~
- Non possono far parte della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
  - La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dura in carica [5 anni](#) ~~quanto l'organo che l'ha nominata~~ ed i suoi componenti non sono immediatamente rieleggibili e non possono far parte della Commissione per più di due volte. Per ciò che riguarda il funzionamento e la durata in carica dei membri della Commissione, oltre la scadenza del termine di cui sopra, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia di proroga degli organi amministrativi.
  - I membri che non partecipano, senza giustificati motivi, a tre sedute consecutive, o a cinque sedute nel corso di un anno solare, decadono dalla carica. La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto secondo le indicazioni del comma 1. La decadenza per rinuncia deve essere comunicata per iscritto.
  - In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, secondo le indicazioni del comma 1 e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
  - Ai componenti della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio viene attribuito un gettone di presenza ~~corrispondente a quanto determinato per i consiglieri comunali e corrisposte inoltre, per i componenti con residenza esterna al territorio comunale, le spese vive di viaggio sostenute per l'esercizio della funzione che sono chiamati a svolgere~~, in misura determinata dall'Amministrazione Comunale.

**Commento [SG6]:** L'AC può stabilire liberamente la composizione e nomina della CQAP

1. La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio si riunisce presso la sede dello Sportello Unico dell'Edilizia ordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.  
La convocazione, con specificazione della data ed orario della prima convocazione e data e ora della seconda convocazione, deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta; in casi di estrema urgenza la convocazione, comunicata a mezzo telegrafico, telefonico, via fax o e-mail, deve pervenire almeno un giorno prima della seduta. L'omesso invio dell'avviso di convocazione a tutti i componenti rende irregolare la seduta ed invalida le determinazioni in essa adottate. E' inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano però presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale.  
La comunicazione di convocazione non contiene alcun ordine del giorno. L'effettivo ordine del giorno trattato nella seduta, che indica le pratiche che saranno sottoposte all'esame della Commissione, verrà consegnato ai componenti all'inizio della seduta stessa.  
Copia dell'avviso di convocazione, deve essere inviato, a cura del Presidente, anche al Sindaco ed all'Assessore delegato, il quale potrà, senza diritto di voto, partecipare alla seduta. Il front office dello Sportello Unico provvede inoltre a pubblicare sulle pagine web dello Sportello, all'interno del sito internet comunale, l'avviso di convocazione, e, dopo la conclusione della seduta, l'elenco delle pratiche esaminate.
2. Alle sedute della Commissione partecipa, obbligatoriamente, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento di ogni singola pratica iscritta all'ordine del giorno.  
Le funzioni di Segretario verbalizzante sono svolte da uno dei responsabili del procedimento presenti, su nomina del Presidente preliminarmente all'inizio dell'esame dell'ordine del giorno, la nomina viene iscritta a verbale.
3. Le riunioni della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente (n. 4 intervenuti); in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione a cura del Segretario della Commissione.
4. L'ordine del giorno della riunione, tenuto dal Segretario, contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
5. Il responsabile del procedimento relaziona obbligatoriamente prima della espressione del parere della Commissione, su ciascuna pratica posta all'ordine del giorno, esponendo le proprie valutazioni.
6. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni dal ricevimento degli atti, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle pratiche allo Sportello Unico dell'Edilizia. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento procede in assenza di questo e formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando il mancato parere al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
7. La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.I progettisti invitati dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.  
La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
8. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.
9. Anche i progettisti possono chiedere, attraverso richiesta scritta rivolta al Presidente della Commissione, di essere ascoltati dalla Commissione, al fine di illustrare il contenuto dei loro progetti. La Commissione decide sull'accoglimento della loro richiesta a maggioranza, verbalizzando la relativa decisione.
10. Il Presidente, ogniqualvolta lo ritenga necessario, può chiamare a prendere parte alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, oltre ai soggetti sopra richiamati, i funzionari di altri servizi comunali interessati, per ragioni d'ufficio, a particolari problemi e anche, quando l'esame di questioni di speciale natura ed importanza lo consigli, funzionari di altri enti od uffici, o professionisti particolarmente esperti.
11. Alla Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è data facoltà di richiedere autonomamente eventuale documentazione integrativa necessaria per l'espressione del parere di competenza, in riferimento esclusivamente alla natura di tale parere ed ai contenuti della [Dichiarazione di Indirizzi](#), attraverso richiesta scritta da parte del Presidente direttamente all'interessato. Tale richiesta di documentazione integrativa non [sospende](#) i termini del procedimento generale di rilascio del [permesso di costruire](#). La Commissione deve pertanto esprimere comunque il proprio parere entro il termine fissato dal comma 6 precedente.

Dell'esercizio delle facoltà del presente comma, deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale della seduta, a cura del Segretario della Commissione.

12. La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime al responsabile del procedimento i seguenti pareri, obbligatori per i casi previsti dal presente Regolamento, ma comunque di natura esclusivamente consultiva e pertanto non vincolanti in alcun modo né per il responsabile del procedimento ai fini della sua istruttoria, né per il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dell'adozione del provvedimento finale:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali condizioni o suggerimenti;
  - c) parere contrario motivato.Solo in caso di parità anche il Presidente provvede ad esprimere il proprio voto.
13. Ogniquale sia possibile la Commissione esprime, piuttosto che parere contrario, parere favorevole condizionato ad apportare modifiche al progetto, con la specificazione delle varianti alla cui accettazione rimane condizionato il rilascio del provvedimento comunale. Tale possibilità, da valutare caso per caso, è applicabile purché le modifiche imposte abbiano carattere semplice e possano essere agevolmente controllate dal responsabile del procedimento, non anche quando le innovazioni abbiano carattere complesso e siano quindi tali da richiedere il riesame da parte della Commissione. In tali casi, nella seduta successiva, il responsabile del procedimento informa la Commissione dell'avvenuto o meno rispetto delle prescrizioni impartite.
14. Il parere negativo della Commissione può essere espresso solo in relazione a motivazioni attinenti il proprio campo di competenze, definito dal [comma 8 dell'articolo 9](#), ovvero in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale e non possono in alcun modo riguardare valutazioni circa la conformità o meno del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie, compito che invece spetta, in via esclusiva, al responsabile del procedimento. Ogni determinazione della Commissione in violazione di detto principio è illegittima.
15. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.

Il voto viene espresso, di regola, in forma palese, tranne che non venga disposto diversamente dal Presidente.
16. Per gli scopi del presente articolo è fatto obbligo, a cura del Segretario della Commissione, di mantenere un registro delle pratiche edilizie sottoposte alla Commissione, con l'indicazione della data in cui la pratica è stata trasmessa dal responsabile del procedimento alla Commissione, la data di eventuali richieste di integrazioni, la data del ricevimento di tali integrazioni da parte della Commissione, la data di espressione del parere.
17. I componenti della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque, in qualunque modo, interessati. La partecipazione al voto su una [opera edilizia](#) costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. I Commissari interessati debbono essi stessi, sotto la propria responsabilità, farne dichiarazione al momento dell'esame dei progetti. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale, su segnalazione del Presidente, e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
18. Delle adunanze della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario; esso deve indicare i pareri espressi su ogni singola pratica iscritta all'Ordine del Giorno e contenere, nel caso di pareri contrari o condizionati, la motivazione, almeno in forma sommaria ed il testo della condizione espressa; deve inoltre indicare il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Commissari.

Il Segretario appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del .....dalla Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.
19. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.

Alle sedute della Commissione possono partecipare, solo in qualità di uditori, gli organi politici dell'Amministrazione Comunale.
20. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dall'articolo [251](#) del presente Regolamento, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.

## **Art. 12 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA ED URBANA E CONTENUTI DELL'ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE**

[vai all'indice](#) 

1. Nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, la Commissione adotta criteri di esame uniformi e trasparenti.



2. A tale scopo la Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio all'atto del suo insediamento, nella sua prima seduta, prima dell'inizio dell'attività consultiva, può redigere, un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento, denominato "Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica ed urbana", illustra i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. La Dichiarazione, che potrà essere assunta anche a maggioranza dei componenti, dovrà riguardare modalità, tempi, procedure ed aspetti tecnici, nei limiti di legge e del presente Regolamento, che dovranno regolare i lavori della Commissione stessa. Con apposita seduta preliminare, pertanto, la Commissione sarà tenuta a stilare gli orientamenti sopraccitati.
3. Gli obiettivi della Dichiarazione di Indirizzi della Commissione dovranno essere tesi a:
  - a) contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
  - b) contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio; in questa ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, rurali, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto, pur esaltandone i valori specifici, non dovrà perdere di vista la complessità della trasformazione urbana.
4. Ogniquale sia possibile, i pareri espressi dalla Commissione sulle singole pratiche, dovranno fare riferimento ai contenuti della Dichiarazione di Indirizzi riconducibili a tale parere.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con specifica determinazione, prende atto della Dichiarazione di Indirizzi approvata dalla Commissione e provvede a darne conoscenza mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 30 giorni, oltre che, a cura del front office dello Sportello Unico, mediante pubblicazione sulle pagine web dello Sportello stesso, all'interno del sito internet comunale.
6. Copia della Dichiarazione di Indirizzi inoltre, entro 30 giorni dalla sua adozione da parte della Commissione, viene inviata, a cura del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, al Presidente del Consiglio Comunale, affinché ne venga fatto oggetto di specifica deliberazione di presa d'atto, che costituirà allegato al presente Regolamento e ne farà parte integrante e sostanziale.

Il Consiglio Comunale, in sede di esame del documento, può invitare la Commissione a rielaborarlo, indicando le linee ed i criteri da seguire.
7. Copia della Dichiarazione di Indirizzi potrà essere rilasciata, su richiesta con le modalità fissate dall'articolo [251](#) del presente Regolamento, su richiesta dei soggetti interessati.
8. La Dichiarazione di Indirizzi verrà integrata, di volta in volta, in base alle interpretazioni di massima delle disposizioni vigenti in materia edilizia ed urbanistica, che la Commissione adotterà durante l'espletamento del proprio mandato, sempre nell'ambito comunque del proprio campo di competenze, definito dal [comma 8 dell'articolo 9](#) del presente Regolamento.
9. Gli aspetti principali che l'Amministrazione Comunale deve considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativa agli ambiti soggetti al vincolo di cui alla Parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", devono riguardare:
  - a) la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani:

la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dagli [strumenti urbanistici](#) comunali;
  - b) la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica:

gli elementi di riferimento ai fini della definizione degli obiettivi di qualità paesistica sono da considerarsi gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dagli strumenti urbanistici comunali.

Le attività di verifica di cui ai punti a) e b) precedenti sono da eseguirsi a cura del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, trattandosi di attività che deve necessariamente relazionarsi con gli strumenti di pianificazione e gli obiettivi di qualità del territorio determinati dall'Amministrazione Comunale. Le successive fasi di esame dei progetti di trasformazione, e di cui ai punti c) e d) seguenti, relative alla congruità con i valori riconosciuti dal vincolo e alla correttezza del suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, competono invece alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nell'esercizio di espressione del relativo parere di merito.

  - c) la congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo:

tale verifica deve necessariamente rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso, oltre che alle parti accessorie e di servizio; allo scopo di riconoscere i valori salvaguardati dal vincolo, una prima distinzione deve essere fatta sulla base delle tipologie di beni tutelati che rientrano nell'ambito di applicazione del procedimento di autorizzazione paesistica. Per i beni individuati con provvedimenti specifici, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo. Per quanto riguarda i beni assoggettati invece a tutela direttamente dalla legge, qualora il piano urbanistico non definisca espressamente le caratteristiche e le modalità di intervento in tali ambiti, la valutazione potrà essere ricondotta a quegli elementi che, nel loro insieme, definiscono, per qualunque tipologia di bene, il suo carattere precipuo. Tali elementi, che possono essere

considerati aspetti salienti attraverso i quali valutare gli effetti di trasformazioni, sono riconducibili alla forma del bene in questione, alla funzione da questo espressa (ecologica, economica, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da esso rappresentato, e, infine, al valore intrinseco del bene ovvero al valore che esso assume a causa della relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito. Un ulteriore contributo all'esercizio di tale valutazione potrà essere ricercato nei principi contenuti dalla L.R. 15 luglio 2002, n. 16, recante "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio", ed in particolare nella definizione di cui all'art. 10 della medesima legge, relativo alle cosiddette "opere incongrue". In base alla norma, infatti, si definiscono tali "le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi". Qualora l'intervento proposto presentasse elementi che potrebbero determinare nei confronti del valore riconosciuto, impatti di non rilevante importanza nell'economia del progetto, la sua congruità con i valori del luogo potrà essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione o alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che in alcuni casi potrebbero anche configurarsi come attività di recupero e riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali, mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche, come sollecitato dalla Convenzione europea e dall'Accordo Ministro-Regioni del 19 aprile 2001;

- d) la correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale:

occorre verificare la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento; confrontarlo, cioè, con il complesso dei caratteri, delle tipologie, dei valori, degli equilibri, delle invarianti strutturali, delle identità culturali, delle testimonianze e di ogni altro elemento connotante il "sistema locale di paesaggio". A questo proposito, un riferimento essenziale sarà costituito dalle Unità di paesaggio, di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltre che negli strumenti di pianificazione comunale adeguati alle disposizioni dello stesso piano territoriale.

10. L'esito della valutazione dei progetti proposti potrà determinare tre possibili esiti:

- il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente;
- il progetto presenta lacune in parti non essenziali sotto il profilo localizzativo, della soluzione progettuale adottata, degli interventi di integrazione o compensazione previsti. In tali casi la valutazione potrà avere esito positivo, pur inducendo il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia a dettare le prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto proposto alla necessaria compatibilità paesaggistica, che potranno comprendere anche le eventuali modalità di inserimento paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale;
- il progetto incide in modo negativo direttamente e irreversibilmente sui caratteri, i valori e le invarianti che caratterizzano l'area di intervento o il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato, da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

## CAPO SECONDO

### NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

#### TITOLO I CERTIFICATO D'USO

**Commento [SG7]:** Tale certificato è di introduzione facoltativa in quanto non più previsto dalla LR 31/02

#### Art. 13 DEFINIZIONE [vai all'indice](#)

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistico-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dagli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica della denuncia di inizio attività.

#### Art. 14 RICHIESTA [vai all'indice](#)

1. L'avente titolo alla esecuzione di opere soggette al rilascio del permesso di costruire alla presentazione della denuncia di inizio attività, ha diritto a chiedere al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta secondo il modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia ed in distribuzione presso il relativo front office o scaricabile dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale, è sottoscritta dall'avente titolo e deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico libero professionista incaricato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per gli interventi di nuova costruzione. Per tutti gli altri interventi edilizi, elencati all'articolo 6, la richiesta di certificato d'uso è facoltativa.

#### Art. 15 RILASCIO [vai all'indice](#)

1. La richiesta di rilascio del certificato d'uso, conforme a quanto prescritto dal comma 2 del precedente articolo 14, va indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.  
La richiesta dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul bollo.
2. La richiesta dovrà essere presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale, dopo averne verificata la correttezza e la completezza formale, provvederà ad apporre sul frontespizio un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale.
3. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, comunica al richiedente l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.
4. Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento per garantirne la conclusione nei termini previsti dal presente articolo; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.  
La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio del certificato d'uso, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta del certificato d'uso, predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia.  
Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.  
E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per parentela ed affinità fino al 6° grado, con il richiedente.

Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere il certificato d'uso, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio del certificato d'uso.

5. Il responsabile del procedimento istruisce le richieste di certificato d'uso in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

Il responsabile del procedimento verifica, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, la conformità a quanto prescritto dal comma 2 del precedente articolo 14. Qualora egli riscontri la non conformità della richiesta di certificato a quanto prescritto dal comma 2 del precedente articolo 14, sospende il procedimento di rilascio dandone comunicazione al richiedente e contestualmente richiedendo le integrazioni o precisazioni necessarie.

Il procedimento decorre nuovamente per intero a partire dalla data di ricevimento delle integrazioni o precisazioni richieste.

Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia agli aventi titolo entro 45 giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

7. Nell'ipotesi di cui al comma 3 dell'articolo 14, il certificato d'uso, deve essere obbligatoriamente allegato in copia alla richiesta di permesso di costruire o, nei casi di cui all'articolo 29, comma 1, lett. q), alla denuncia di inizio attività.

8. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività allegando copia della richiesta inoltrata<sup>39</sup>.

9. Il rilascio del certificato d'uso è soggetto al pagamento dei prescritti diritti di segreteria, di cui all'articolo 250 del presente Regolamento.

## TITOLO II VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 13 DEFINIZIONE

[vai all'indice](#) 

1. Il proprietario dell'[immobile](#) o chi abbia [titolo](#) alla presentazione della [denuncia di inizio attività](#) o al rilascio del [permesso di costruire](#) può chiedere preliminarmente al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un [professionista abilitato](#), contenente i principali parametri progettuali.
2. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita, di cui al successivo articolo 17, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva e ne rappresenti solo una elaborazione di maggior dettaglio e lo sviluppo esecutivo. Gli stessi contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Urbanistico-Edilizio.

### Art. 14 RICHIESTA

[vai all'indice](#) 

1. La richiesta di valutazione preventiva deve avvenire sulla base del modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia ed in distribuzione presso il relativo front office o scaricabile dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale.
2. La richiesta di valutazione preventiva dovrà essere presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale, dopo averne verificata la correttezza e la completezza formale, provvederà ad apporre sul frontespizio un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale. La richiesta dovrà rispettare le norme vigenti in materia di [imposta sul bollo](#).
3. La relazione del [professionista abilitato](#) allegata alla domanda di valutazione preventiva deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa dell'ammissibilità dell'intervento. Di norma essa dovrà essere costituita dai seguenti elaborati minimi, tutti riducibili in formato UNI A4, in copia unica:
  - a) [planimetria](#) in scala 1:1000 per i [piani attuativi](#) e 1:200 per gli [immobili](#), che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;

<sup>39</sup> Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 45 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle [alberature](#) esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per i fabbricati, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i [piani](#), adeguatamente quotate, corredate delle [destinazioni d'uso](#) dei locali, e con l'indicazione altresì di tutti i prospetti e di almeno due sezioni quotate;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con l'individuazione dei punti di ripresa. In alternativa è possibile elaborare tale documentazione in formato digitale su supporto magnetico;
  - d) relazione descrittiva dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o al fabbricato oggetto di intervento, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui al precedente punto b) e contenenti le soluzioni di massima proposte relative a tutte le piante quotate con destinazione d'uso dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due) debitamente quotate;
  - f) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare oggetto della richiesta di valutazione preventiva è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed alle norme del presente Regolamento e, ove rilasciato, al [certificato d'uso](#);
  - g) [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#), firmata dal progettista, che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria [competenza professionale](#), di tale circostanza il progettista, o i progettisti, si assumono piena responsabilità.
4. La richiesta di valutazione preventiva è comunque obbligatoria preventivamente alla presentazione di progetti urbanistici attuativi. In tal caso essa dovrà contenere gli schemi di massima, in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:1000, dell'organizzazione urbanistica complessiva ed in particolare l'ubicazione delle aree per servizi pubblici (verde e parcheggi), strade ed aree fondiarie ed inoltre l'indicazione del rapporto del comparto di intervento con l'intorno urbanistico.

#### **Art. 15 RILASCIO**

[vai all'indice](#) 

1. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, incaricato del ricevimento della richiesta, comunica al richiedente l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.
2. Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento per garantirne la conclusione nei termini previsti dal presente articolo; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi. La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio della valutazione preventiva, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta della valutazione preventiva, in distribuzione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia direttamente oppure scaricabile dal sito internet dello Sportello stesso. Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale. E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente. Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere la valutazione preventiva, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio della valutazione preventiva. Il responsabile del procedimento comunale istruisce le richieste di valutazione preventiva in ordine cronologico di presentazione delle stesse.
3. Il responsabile del procedimento verifica, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, la completezza della documentazione allegata secondo quanto prescritto dal comma 3 del precedente articolo [17](#). Qualora egli riscontri la non conformità della richiesta di valutazione preventiva a quanto prescritto dal comma 3 del precedente articolo [17](#), [sospende](#) il procedimento di rilascio dandone comunicazione al richiedente e contestualmente richiedendo le integrazioni necessarie. Il procedimento decorre nuovamente per intero a partire dalla data di ricevimento delle integrazioni richieste.

4. Sulla richiesta di valutazione preventiva dovrà essere acquisito, durante la fase istruttoria, a cura del responsabile del procedimento, ogni necessario parere sia interno sia esterno all'Amministrazione Comunale, compreso quello della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, qualora l'intervento rientri nel suo campo di competenze, definito al [comma 8 dell'articolo 9](#) del presente Regolamento.
5. La valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia al richiedente, entro 45 giorni dalla richiesta.
6. Trascorso il termine di 45 giorni di cui sopra, la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione di cui al comma 3 del precedente articolo [17](#), presentata a corredo della domanda e a firma del [professionista abilitato](#).
7. Il rilascio della valutazione preventiva è soggetto al pagamento dei prescritti diritti di segreteria, di cui all'articolo [250](#) del presente Regolamento.

## TITOLO III I TITOLI ABILITATIVI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

### Parte I DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 16 ATTIVITÀ EDILIZIA ESENTE DA TITOLO ABILITATIVO vai all'indice**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono attuati liberamente:
- a) gli interventi di [manutenzione ordinaria](#);
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle [barriere architettoniche](#), qualora non interessino gli [immobili](#) compresi nella Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli [strumenti urbanistici](#) comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di [manufatti](#) alteranti la [sagoma](#) dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere [geognostico](#) o siano eseguite in aree esterne al [centro edificato](#).

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra non occorre alcun [titolo abilitativo](#) e neppure alcuna comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.

2. Sono altresì eseguiti senza la necessità di alcun titolo abilitativo i [significativi movimenti di terra](#) connessi alle attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche.
3. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco, ai sensi del comma 5, dell'articolo 50 e comma 2 dell'articolo 54 del D.Lgs., 18.8.2000, n. 267, il titolo abilitativo alla esecuzione delle [opere edilizie](#) necessarie, e limitatamente a queste, è costituito dall'ordinanza stessa; così pure come nel caso di provvedimenti emanati dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs., 18.8.2000, n. 267, il titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie necessarie, e limitatamente a queste, è costituito dal provvedimento stesso.
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio le [opere provvisorie di cantiere](#) ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'[opera edilizia](#) concessa a seguito di rilascio del [permesso di costruire](#) o di presentazione della [denuncia di inizio attività](#), e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
5. Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un [progettista abilitato](#) che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche<sup>40</sup>.

Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal presente Regolamento per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera, effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla LR 37/2002. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, quando richiesto.

<sup>40</sup> Per il combinato disposto con l'articolo 16 della Legge n. 109/94, la delibera di approvazione che tiene luogo al permesso di costruire dovrà essere almeno quella relativa al progetto "definitivo" (di competenza della Giunta Comunale), in quanto solo in questa fase del progetto sono contenuti i dettagli tecnici che individuano compiutamente l'opera in analogia con il livello di progettazione richiesto per i permessi di costruire.

Comma 4, art. 16, L. 109/94: "Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti nel progetto preliminare e contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni. Esso consiste in una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché delle caratteristiche dei materiali prescelti e dell'inserimento delle opere sul territorio; nello studio di impatto ambientale ove previsto; in disegni generali nelle opportune scale descrittivi delle principali caratteristiche delle opere, delle superfici e dei volumi da realizzare, compresi quelli per l'individuazione del tipo di fondazione; negli studi ed indagini preliminari occorrenti con riguardo alla natura ed alle caratteristiche dell'opera; nei calcoli preliminari delle strutture e degli impianti; in un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici previsti in progetto nonché in un computo metrico estimativo. Gli studi e le indagini occorrenti, quali quelli di tipo geognostico, idrologico, sismico, agronomico, biologico, chimico, i rilievi e i sondaggi, sono condotti fino ad un livello tale da consentire i calcoli preliminari delle strutture e degli impianti e lo sviluppo del computo metrico estimativo".

6. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvate dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art. 37 della legge regionale n. 20/2000.
- La deliberazione approvativa dell'accordo di programma, intervenuto ai sensi dell'art. 40 delle LR 20/00, per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di [permesso di costruire](#), quando sia esplicitamente espresso.

**Art. 17 GENERALITÀ SUI TITOLI ABILITATIVI.  
ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA.  
INTERVENTI EDILIZI INTERESSANTI IMMOBILI OGGETTO  
DI CONDONO EDILIZIO**

[vai all'indice](#) 

1. Fuori dai casi di cui all'articolo [19](#), le attività edilizie, anche su aree [demaniali](#), sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del [contributo di costruzione](#).
2. Le disposizioni del presente Titolo non trovano applicazione:
  - a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;
  - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) per le opere pubbliche dei Comuni;i relativi progetti sono comunque approvati previo accertamento di conformità urbanistica ed edilizia nonché norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora questi siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000.
4. I titoli abilitativi ordinariamente sono:
  - a) l'[autorizzazione amministrativa \(A.A.\)](#);
  - b) la [denuncia di inizio attività \(D.I.A.\)](#);
  - c) il [permesso di costruire \(PdC\)](#).Sono fatti salvi i casi di "procedimento unico", per i quali il titolo abilitativo alla esecuzione delle previste opere edilizie è il "provvedimento unico" rilasciato dallo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.), il quale ricomprenderà anche il titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività").  
In particolare, in caso di denuncia di inizio attività (D.I.A.), è derogata la norma che prevede la possibilità di dare inizio ai lavori trenta giorni dopo la presentazione della denuncia di inizio attività, in quanto il provvedimento unico conclusivo del procedimento unico è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto.
5. Essi sono trasferibili insieme all'[immobile](#) ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'[inizio dei lavori](#). Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi. Pertanto, in ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.
6. Per le procedure amministrative relative ai titoli abilitativi alla esecuzione delle [opere edilizie](#) non esiste facoltatività esercitabile da parte dell'interessato; esse sono infatti obbligatorie in relazione alle tipologie di opere ed al loro ambito di applicazione.
7. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o denunce di inizio attività, sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
8. Il solo caso in cui una costruzione può essere legittimata a tempo determinato, è la costruzione su suolo pubblico sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" come definita dal Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche.
9. L'eventuale rilascio di permessi di costruire o presentazione di denunce di inizio attività per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto indipendente dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una [convenzione](#), con relativa polizza fideiussoria, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.



10. Il permesso di costruire e l'autorizzazione amministrativa devono essere sempre rilasciati e ritirati prima che si dia effettivo [inizio ai lavori](#) ed analogamente la denuncia di inizio attività deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative [sanzioni](#).
11. In tutti i casi in cui si proceda ad [interventi edilizi diretti](#) che incidono sui parametri di edificabilità ([nuova costruzione, ampliamento o demolizione](#) e successiva ricostruzione), le [aree fondiari](#) di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di [asservimento](#) agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento (Cons. Stato, sez. V, 7.11.2002, n. 6128). Sono esclusi dalla presente disposizione gli interventi edilizi realizzati e previsti nell'ambito degli [interventi urbanistici preventivi](#).
12. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli [edifici](#), anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
13. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
14. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e [trascritto](#) con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del [permesso di costruire](#) o prima dell'inizio dei lavori dichiarato nella [denuncia d'inizio dell'attività](#) e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
15. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la [superficie lorda di pavimento](#) utilizzata, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
16. Lo Sportello Unico dell'Edilizia raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
17. Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47, della legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 24.11.2003, n. 326 e della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
18. Per gli immobili di cui al comma precedente che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla specifiche prescrizioni del vigente P.R.G.
19. Nei casi di documentata condizione di degrado che determinino l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al comma precedente, è consentita, previo permesso di costruire [convenzionato](#) per gli aspetti planivolumetrici, la demolizione e successiva ricostruzione; l'intervento edilizio di ricostruzione deve essere comunque finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza e tipologia edilizia e deve avere destinazione d'uso conforme alla specifica disciplina urbanistica di zona prescritta dal vigente P.R.G.
20. La norma di cui al precedente comma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico-architettonico, archeologico e paesistico-ambientale.
21. Non può essere diniegato un titolo edilizio per generici motivi di ordine estetico, se questi non sono previsti da norme vigenti<sup>41</sup>.

#### **Art. 18 TRASFERIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI AD ALTRO TITOLARE**

[vai all'indice](#) 

1. I titoli abilitativi alla esecuzione delle [opere edilizie](#) non sono negoziabili in sé e per sé e possono essere trasferiti solo per atto "*mortis causa*" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene [immobile](#) oggetto del titolo abilitativo.
2. Nel caso di trasferimento per atto "*mortis causa*" è necessario richiedere la voltura del titolo abilitativo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia; quest'ultimo la concederà previa presa visione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare, che dovrà essere allegato in copia autentica alla richiesta di voltura; è ammessa anche la presentazione di una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) attestante la nuova titolarità.
3. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del titolo abilitativo, deve ugualmente essere richiesta la voltura, con allegazione all'istanza di copia autentica del titolo attestante la nuova titolarità; è ammessa anche la presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la nuova titolarità.
4. In entrambi i casi di cui ai commi 2 e 3, la voltura dovrà essere rilasciata entro 30 giorni dalla richiesta. Dovrà altresì essere prodotta, prima del ritiro della voltura, la ricevuta di avvenuto versamento dei prescritti diritti di segreteria, di cui all'articolo [250](#) del presente Regolamento.
5. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nei titoli abilitativi.
6. La domanda di rilascio della voltura del titolo abilitativo, in competente [bollo](#), va indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e presentata al front office dello Sportello stesso. Essa deve essere redatta sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia e in distribuzione presso il front office dello Sportello stesso oppure scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale.

<sup>41</sup> (CONSIGLIO DI STATO, SEZ. V - Sentenza 4 novembre 2004 n. 7142).

7. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, incaricato del ricevimento della richiesta di voltura del titolo abilitativo, ne verifica la completezza, secondo quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3, e comunica al richiedente l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.
- Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.
- La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento delle volture dei titoli abilitativi, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta di voltura, in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia.
- Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.
- E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente.
- Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere la voltura del titolo abilitativo, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche a tale sottoscrizione.
- Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di voltura dei titoli abilitativi in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

**Art. 19 SOGGETTI AVENTI TITOLO.  
ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DEL TITOLO DA PARTE  
DELLO SPORTELLO UNICO**

[vai all'indice](#)

1. Hanno titolo a richiedere il [permesso di costruire](#) e l'[autorizzazione amministrativa](#) ed a presentare la [denuncia di inizio attività](#), i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'[immobile](#);
  - b) il [superficiario](#) nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di [manutenzione straordinaria](#)<sup>42</sup>;
  - e) il titolare di diritti reali di [servitù](#) prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (Legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (Legge 4.8.1978, n. 440), limitatamente a miglioramenti ai [fabbricati rurali](#) ed alla casa di [abitazione](#);
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni [demaniali](#);
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione dello Stato;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali; il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>42</sup> E di restauro conservativo, si veda delibera di Consiglio Regionale n. 1098 del 29.7.1977, modificata con delibera del Consiglio Regionale n. 2351 del 18.1.1984.

- 1) L'amministratore del [condominio](#) per quanto riguarda i beni comuni ed il singolo condomino, anche senza previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su [parti comuni](#). In tale ipotesi tuttavia, fermo restando quanto stabilito al comma 6 successivo, in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, lo Sportello Unico potrà esigere il consenso degli stessi, attraverso la produzione di specifica deliberazione dell'assemblea condominiale.
2. In luogo del titolare possono richiedere il [permesso di costruire](#) e l'[autorizzazione amministrativa](#) e presentare la [denuncia di inizio attività](#):
- il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) i titoli devono essere attestati dal certificato rilasciato dalla [Conservatoria](#) dei Registri Immobiliari (contratto redatto e [trascritto](#) a norma degli articoli 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure copia conforme dell'atto pubblico in forza del quale è stato acquisito il titolo e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'attualità del titolo medesimo.  
Per gli interventi in aree a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano Comunale per gli Insediamenti Produttivi tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.  
Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.  
In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda del permesso di costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.
4. In tutti i casi comunque, la titolarità alla esecuzione delle [opere edilizie](#) potrà essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.
5. Lo Sportello Unico dell'Edilizia non ha l'onere di appurare se sugli immobili oggetto degli interventi edilizi incidano diritti reali limitativi e/o ostativi all'attività edificatoria richiesta dal soggetto avente titolo. Tali vincoli dovranno essere valutati esclusivamente nel caso in cui emergano nel corso del procedimento.
6. Allo Sportello Unico compete la verifica della dimostrazione di un titolo sostanziale idoneo a costituire in capo all'istante il diritto di sfruttare la [potenzialità edificatoria](#) dell'immobile, senza che a tale allegazione debba seguire un'ulteriore indagine circa le implicazioni, di ordine civilistico, del rapporto generato dalla concessione del diritto reale di godimento; il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività fanno sempre comunque salvi i diritti dei terzi, proprio al fine di lasciare impregiudicate eventuali posizioni soggettive di terzi configgenti con l'assenso ad edificare (Consiglio di Stato, sezione V, 4 febbraio 2004, n. 368).  
Nel procedimento di rilascio del permesso di costruire o di verifica della denuncia di inizio attività presentata, lo Sportello Unico ha il potere di verificare l'esistenza di un idoneo titolo sul bene oggetto della richiesta, mediante attività istruttoria che non è diretta a risolvere i conflitti tra i privati ma ad accertare il requisito della legittimazione soggettiva del richiedente. Il potere di verifica del titolo non significa che l'amministrazione abbia l'obbligo di complessi e laboriosi accertamenti, diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile considerato. Anzi, il principio generale del divieto di aggravamento del procedimento consente all'amministrazione di valorizzare gli elementi documentali forniti dall'interessato; non grava dunque sul comune l'onere probatorio di appurare l'inesistenza di [servitù](#) o di altri vincoli reali che incidano sull'edificazione. Peraltro, nel caso in cui sia acquisita la prova dell'esistenza di servitù di non edificare gravanti sul bene oggetto della richiesta, l'amministrazione ha l'obbligo di valutare tale elemento ai fini del diniego del provvedimento. Al contrario, in assenza di adeguati elementi istruttori acquisiti nel corso del procedimento, il permesso di costruire è legittimamente rilasciato e l'istruttoria sulla denuncia di inizio attività è positivamente assolta, ancorché sia accertata successivamente l'esistenza dei vincoli civilistici predetti. Il mancato rispetto di una servitù patizia preesistente non è motivo d'illegittimità del permesso di costruire rilasciato o della denuncia di inizio attività presentata per costruire sul fondo servente, poiché il Comune non è tenuto, in sede di esame istruttorio, a ricercare d'ufficio, né ad opporre al richiedente la pattuizioni limitative della proprietà concluse con terzi, tanto che i titoli abilitativi fanno sempre salvi i diritti dei terzi. (Cons. Stato, sezione V, 22.6.2000, n. 3525).
7. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

## Art. 20 ELABORATI PROGETTUALI

[vai all'indice](#) 

1. A corredo della [denuncia di inizio attività](#) e della domanda di [permesso di costruire](#), in relazione al tipo di [intervento edilizio](#) in progetto, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
- a) copia del documento comprovante [il titolo ad intervenire](#) o [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) attestante il titolo ad eseguire l'intervento edilizio;

- b) copia del [certificato d'uso](#) ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato entro i termini prescritti dall'articolo [15](#) (n. 1 copia);
- c) copia della [valutazione preventiva](#), qualora richiesta e rilasciata (n. 1 copia);
- d) estratti, ai soli fini identificativi e di inquadramento urbanistico, del rilievo aerofotogrammetrico comunale e del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale [Piano Urbanistico Attuativo](#), con evidenziato l'[immobile](#) e/o l'area di intervento (n. 1 copia);
- e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa autentico o in copia conforme (mod. 51) in scala 1:2.000/1:1000, atto ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e certificato di visura catastale, rilasciati in data non anteriore ai 6 mesi (n. 1 copia);
- f) [planimetria](#) generale di rilievo dell'area di intervento per [nuove costruzioni](#), ivi compresi gli [ampliamenti](#), in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione di tutte le informazioni utili per valutare l'inserimento della [sagoma lorda](#) del progetto nel contesto di appartenenza; ed in particolare: dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti e relative distanze dall'opera in progetto, delle strade limitrofe al lotto e relative distanze dall'opera in progetto e delle [alberature](#) esistenti, dell'[altezza del fabbricato](#) in progetto; per gli interventi sull'esistente: rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari [piani](#) interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle [destinazioni d'uso](#) dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti, delle [distanze dai fabbricati limitrofi](#) esistenti e [dai confini](#) (n. 2 copie);
- Per facilitare l'inserimento dell'immobile di nuova proposizione nel Sistema Informativo Territoriale gestito dallo Sportello Unico dell'Edilizia, è richiesta una documentazione in formato digitale secondo lo standard .dwg, .dxf o shape file;
- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e [planimetria](#) con i punti di ripresa. In alternativa è possibile elaborare tale documentazione in formato digitale su supporto magnetico (n. 1 copia); la documentazione fotografica dovrà inoltre estendersi all'insieme architettonico ed alle aree limitrofe per consentire allo Sportello Unico dell'Edilizia la corretta valutazione circa l'inserimento ambientale ed architettonico dell'opera in progetto.
- h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
- h1) [planimetria](#) in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali di sistemazione del suolo dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali altimetriche e planimetriche e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le [recinzioni](#), gli ingressi pedonali e carrabili, gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico oppure privato (n. 2 copie);
- h2) prospetti in scala 1:100 di tutti i [fronti](#) dell'opera ed almeno due sezioni significative; con l'evidenziazione delle scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti; i prospetti dovranno rappresentare anche gli [edifici](#) contermini (n. 2 copie); per le zone storiche i cromatismi dovranno corrispondere a quelli previsti dagli abachi dei colori di cui all'articolo [153](#) del presente Regolamento;
- h3) piante in scala 1:100 di tutti i [piani](#) dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della [superficie utile](#) netta e delle [destinazioni d'uso](#) dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni indicate all'articolo [7](#) del presente Regolamento in materia di destinazione d'uso, e con riferimento alla classificazione dei locali in rapporto al modello di scomposizione del sistema ambientale di cui all'articolo [98](#) del presente Regolamento, oltre che in riferimento alle [categorie catastali](#) (n. 2 copie);
- h4) per interventi sull'esistente o di variante a [denunce di inizio attività](#) o [permessi di costruire](#) già rilasciati: piante, almeno due sezioni, tutti i prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (con apposite grafie da specificare in legenda) (n. 2 copie);
- h5) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, e comunque delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada (n. 2 copie);
- h6) [planimetria](#) ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 (n. 2 copie) per indicare:
- ☐ rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - ☐ rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - ☐ rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - ☐ tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - ☐ eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - ☐ tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);

Formattati: Elenchi puntati e numerati

- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli attesi di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
  - posizionamento delle antenne radiotelevisive e dei collettori solari, secondo quanto previsto dall'articolo 159 del presente Regolamento.
  - progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne o targhe (per i nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali), secondo quanto prescritto dall'articolo 164 del presente Regolamento, con prospetti in scala 1:100 e particolari architettonici in scala 1:20;
- La rete idrica e la rete fognaria devono essere rappresentate in un'unica planimetria, in questa planimetria dovranno essere evidenziate:
- a) la presa d'acqua dell'acquedotto, o altra fonte idropotabile, ed il percorso della rete idrica e fognaria con recapito finale dei reflui;
  - b) le distanze orizzontali e verticali tra la condotta idrica e la condotta fognaria;
  - c) le sezioni quotate degli eventuali incroci tra le due reti;
  - d) la localizzazione del pozzetto di ispezione e prelievo.
- h7) per nuove costruzioni su lotti ineditificati: progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, oltre che delle zone pavimentate; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna (si veda il comma 18 dell'articolo 107) (n. 2 copie);
- k) n. 1 copia della relazione illustrativa dell'intervento, contenente:
- dati identificativi dell'immobile oggetto di intervento<sup>43</sup>:
    - toponomastica;
    - identificazione catastale (N.C.E.U. e/o N.C.T.);
    - dati urbanistici: tavola di zonizzazione interessata, zona urbanistica omogenea e relativi indici di fabbricabilità e di utilizzazione, oltre che gli estremi della convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo stipulati<sup>44 45</sup>;
  - dati di sintesi dello stato dei luoghi:
    - indicare se l'immobile è gravato o meno di prediali ex art. 1027-1099 del Codice Civile (passaggio, elettrodotti, metanodotti, fognature, telefoniche, aquedottistiche, veduta, distanza di confini, ecc.); è raccomandata l'allegazione di una dichiarazione del soggetto attivo delle servitù, nella quale si dichiara di essere a conoscenza delle opere in progetto e di consentirne la realizzazione;
    - indicare se l'immobile è soggetto a vincoli di natura paesaggistico-ambientale, storico-architettonica, idrogeologica; specificare la natura del vincolo e se:
      - trattasi di vincolo per cui l'Amministrazione Comunale è l'Ente competente delegato alla sua tutela (vincoli paesaggistici e vincoli ambientali – Parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”); precisare se l'intervento edilizio in progetto necessita di rilascio di preventiva ed apposita autorizzazione paesaggistica, della quale si allega la relativa domanda, oppure se le opere in progetto non necessitano del rilascio di alcun atto autorizzativo (art. 149 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”);
      - trattasi di vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale (monumentale-storico idrogeologico): in tali ipotesi occorre allegare a specifica autorizzazione preventiva dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
    - indicare se l'immobile è soggetto a vincoli di natura urbanistico-edilizia, specificare se l'area oggetto di intervento è sottoposta o meno a vincoli preordinati che daranno luogo a procedure espropriative se l'area oggetto di intervento è soggetta a caducazione del vincolo preordinato;
    - indicare se l'immobile è all'interno o meno di fascia di rispetto stradale, cimiteriale o dei pozzi idrici, o altro;

<sup>43</sup> Nel caso di nuova costruzione per "immobile" si intende l'area su cui si va a realizzare l'intervento edilizio, mentre per tutti gli altri tipi di intervento, si dovrà intendere la costruzione edilizia esistente oggetto dell'intervento.

<sup>44</sup> Per fabbricati ricompresi nella disciplina particolareggiata della zone storiche, occorre indicare anche la relativa categoria di intervento prescritta.

<sup>45</sup> Per immobili ricompresi nelle previsioni di strumenti urbanistici attuativi in corso di attuazione, indicare gli estremi dello strumento urbanistico stesso e le previsioni planivolumetriche dettate dal medesimo per tali immobili.

- indicare se l'immobile è servito o meno da rete acquedottistica comunale; specificare se è previsto o meno un novo e/o modifica dell'esistente allaccio all'acquedotto comunale;
- indicare se l'immobile è servito o meno da rete di fognatura pubblica e la tipologia di fognatura esistente (mista o separata);
- indicare gli estremi dei titoli edilizi (licenza, concessione, autorizzazione, D.I.A. permesso di costruire asseverazione, condono edilizio, accertamento di conformità) che hanno legittimato lo stato attuale dell'immobile;
- dati di sintesi delle previsioni di progetto:
  - opere in cemento armato o a struttura metallica: indicare se è prevista l'esecuzione di opere in cemento armato o a struttura metallica;
  - superamento delle barriere architettoniche: indicare se il fabbricato in progetto:
    - è un edificio pubblico e/o privato aperto al pubblico e pertanto il progetto viene redatto in conformità alle disposizioni di cui all'art. 24 della Legge n. 104/1992;
    - è un edificio privato e pertanto il progetto viene redatto in conformità alle disposizioni di cui alla Legge n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989 (precisare se l'intervento edilizio è soggetto al requisito della adattabilità, della accessibilità o della visitabilità);
    - necessità di deroga ai sensi degli artt. 7.4 e 7.5 del D.M. n. 236/89;
  - impianti: precisare se l'intervento edilizio comporta o meno l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge n. 46/1990;
  - risparmio energetico: precisare se le opere da realizzare sono o meno comprese tra gli interventi di cui all'art. 26 della Legge n. 10/1991;
  - autorizzazione allo scarico (Legge n. 152/1999 e L.r. n. 7/1983): specificare se le opere in progetto modificano o meno il sistema di smaltimento degli scarichi, ovvero se è previsto un nuovo allacciamento e/o delle modifiche quali-quantitative; in presenza di autorizzazione allo scarico già rilasciata occorre riportarne i riferimenti;
  - prevenzione incendi: specificare se le opere in progetto sono soggette o meno al nulla-osta da parte dei Vigili del Fuoco (in caso affermativo allegare il nulla-osta rilasciato o la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico);
  - attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente<sup>46</sup>: indicare il tipo di attività ed allegare il relativo parere AUSL sul progetto o la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico;
  - sicurezza dei cantieri: precisare se l'intervento rientra o meno, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 494/1996, nell'obbligo della nomina del Coordinatore per la sicurezza nella fase di progettazione e nella fase di esecuzione dei lavori; indicare inoltre se l'intervento rientra o meno, ai sensi dello stesso articolo, nell'obbligo della notifica preliminare all'AUSL ed alla Direzione provinciale del lavoro;
  - indicare i parametri urbanistici ed edilizi dello stato di fatto e di progetto, fornendone la relativa dimostrazione di verifica anche in riferimento all'eventuale Certificato d'Uso rilasciato:
    - superficie fondiaria<sup>47</sup>;
    - superficie utile massima realizzabile;
    - volume esistente;
    - volume utile assegnato dallo strumento urbanistico;
    - superficie utile esistente;
    - superficie utile residua realizzabile;

<sup>46</sup> Tali attività sono state definite dalla delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21.2.1995 e vengono di seguito elencate

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

<sup>47</sup> Qualora si riscontri discordanza con la superficie del lotto indicata nel certificato catastale, dovrà essere allegato idoneo eidotipo quotato con la dimostrazione del calcolo della superficie.

- superficie utile assegnata dallo strumento urbanistico;
  - altezza massima consentita del fabbricato;
  - altezza del fabbricato esistente;
  - numero di piani in progetto;
  - numero di piani esistente;
  - numero di unità immobiliari in progetto;
  - numero di unità immobiliari esistenti;
  - numero di autorimesse richieste;
  - numero di autorimesse esistenti;
  - superficie esistente dei parcheggi privati di pertinenza;
  - superficie in progetto dei parcheggi privati di pertinenza;
  - superficie dei parcheggi di urbanizzazione primaria (precisare se si richiede la monetizzazione totale o parziale);
  - per ogni destinazione d'uso esistente e di progetto, indicare: il numero di unità immobiliari, la suddivisione in percentuale e la superficie utile;
  - distanze dai confini e dalle strade esistenti;
  - distanze dai confini e dalle strade di progetto;
  - distanze dai fabbricati limitrofi esistenti;
  - distanze dai fabbricati limitrofi in progetto;
  - situazione delle opere di urbanizzazione primaria: precisare, per ogni tipologia di opera di urbanizzazione (strade e marciapiedi, parcheggi, rete fognaria, rete energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica, acquedotto, rete gas metano) se essa è esistente o in progetto;
  - specificare se l'intervento edilizio in progetto comporta l'istanza ed il successivo rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità oppure la sola dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva delle varie unità immobiliari;
  - dichiarazione di cui al comma 8, dell'articolo 129, attestante il rispetto della normativa antisismica in sede progettuale e relativa documentazione progettuale integrativa di cui al comma 11 dello stesso articolo.
- i) n. 1 copia della Relazione Progettuale di Verifica dei Requisiti Tecnici delle opere edilizie, che illustri analiticamente il rispetto di ogni singolo requisito pertinente all'intervento in progetto;
- l) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista attestante che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale, di tale circostanza il progettista, o i progettisti, si assumono piena responsabilità (n. 1 copia);
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'articolo 4, comma 2, del D.P.R. 447 del 6.12.1991 (n. 1 copia);
- n) dichiarazione, in copia unica, firmata dal progettista ai sensi dell'articolo 1 della legge n. 13/1989, dimostrante il rispetto dei requisiti di accessibilità, visibilità e adattabilità prescritti da tale disposizione e dal relativo decreto di attuazione DM 236/89 e relazione specifica descrittiva delle soluzioni previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dal relativo decreto di attuazione (n. 1 copia)<sup>48</sup>;

<sup>48</sup> L'art. 1 della Legge 9.1.89, n. 13, stabilisce:

"1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata....sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. ....

3. La progettazione deve comunque prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge".

Si veda anche quanto stabilito dalla Legge 5.2.1992, n. 104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate". In particolare l'art. 24 stabilisce:

"1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità di cui alle L. n. 13/89, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla L. 30.3.71 n. 118, al regolamento approvato con DPR 27.4.78, n. 384, alla citata legge n. 13/89 ed al citato D.M. LL.PP. 14.6.89, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati ed aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L. 13/89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla-osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come

- o) autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento, secondo le procedure dettate dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 42/04 (*in copia unica*);
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione, se dovuto (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di intervento edilizio convenzionato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale (*in copia unica*);
- q) parere, in copia unica, del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. e/o dell'A.R.P.A., quando occorrente, ai sensi dell'articolo 19, comma primo, lettera h-bis, della L.R. n. 19/82<sup>49</sup>, nel caso di interventi edilizi riguardanti attività industriali ed altre attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente<sup>50</sup> (*in copia unica*); per dette attività è prescritto, oltre al rispetto di quanto contenuto nella Relazione Progettuale di

definite dall'art. 7 del DPR 7.1.56, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi (a questo proposito si veda anche il D.M. 2.9.1968).

3. Alle comunicazioni del Comune dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici ed aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'art. 15, comma 3, e 26, comma 2, della L. n. 47/85, sono allegate una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune. Il Sindaco, nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. Nel caso di opere pubbliche, fermi restando il divieto di finanziamento di cui all'art. 32, comma 20, della L. 28.2.86, n. 41 e l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne da atto in sede di approvazione del progetto.

6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili o inagibili. (omissis...).

Si veda inoltre il D.P.F. 24.7.1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli, edifici, spazi e servizi pubblici".

Si veda infine il D.M. 14.6.89, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche", art. 10:

"ELABORATI TECNICI.

10.1. Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al presente decreto. In particolare per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

10.2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio".

<sup>49</sup> A norma di tale disposizione spetta all'Autorità Sanitaria l'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio. L'esame è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una Conferenza dei Servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

<sup>50</sup> Tali attività sono state definite dalla delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21.2.1995 e vengono di seguito elencate

- g) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- h) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- i) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- j) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- k) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
- l) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.



Verifica di cui al punto i) del presente comma, anche il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materie di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo svolto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale dai competente Settore di Igiene e Sicurezza del Lavoro dell'Azienda Unità Sanitaria Locale; in alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico. Ai fini della richiesta di tale parere, in tutti i casi, occorre produrre tutta la documentazione elencata al protocollo di intesa A.R.P.A. – A.U.S.L. di prot. n. 3879/VI del 8.5.2003.

- r) documentazione per la prevenzione incendi:
- r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16.2.1982 e/o nelle tabelle A e B allegata al D.P.R. 26.5.1959, n. 689, occorre presentare il parere favorevole sul progetto, espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni (*in copia unica*); qualora detto parere non sia allegato alla denuncia, occorre allegare specifica richiesta di esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e spetta allo Sportello Unico dell'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia convoca una [Conferenza](#) dei Servizi;
- r2) qualora l'attività o l'intervento edilizio non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata:
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte del progettista, che l'attività non rientra fra quelle soggette a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (*in copia unica*);
  - [planimetria](#) in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.) (*in copia unica*);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- s1) domanda di [autorizzazione allo scarico](#) delle acque reflue ai sensi del D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/00, in relazione alle diverse tipologie di reflui e di ricettori (*in copia unica*); in alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico;
- s2) relazione geologica e/o [geotecnica](#), per tutti i casi di [nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione](#); riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.3.1988 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 30483 del 24/9/1988, da redigere con i contenuti e sulla base delle competenze professionali specificate dalla Circolare Ministero LL.PP. 9.1.96, n. 218/24/3 (*in copia unica*)<sup>51</sup>;

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>51</sup> Tale Circolare interpretativa del D.M. 11.3.88, stabilisce che:

"(omissis)...si rammenta che sia la relazione geologica, sia la relazione geotecnica, sono prescritte dal decreto in parola, per la realizzazione delle opere ivi indicate alle lettere E (manufatti di materiali sciolti), F (gallerie e manufatti sotterranei), G (stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo), I (discariche e colmate), L (emungimenti da falde idriche), M (consolidamento di terreni) ed O (ancoraggi).

Per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere C (opere di fondazione), D (opere di sostegno) ed N (drenaggi e filtri) è invece richiesta la sola relazione geotecnica, salvo che gli interventi stessi ricadano in zone classificate sismiche o soggette a vincoli particolari, in tal caso sono richieste entrambe le relazioni.

Riguardo alla finalità ed ai contenuti delle relazioni in parola si precisa che la relazione geologica comprende, fondamentalmente, lo studio dell'inquadramento geologico dei luoghi sulla base delle conoscenze della geologia regionale, la identificazione delle formazioni presenti nel sito; lo studio dei tipi litologici e della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo. Per effettuare tale studio e per fornire tali informazioni occorrono specifiche indagini geologiche, sul campo ed in laboratorio.

La relazione geologica, pertanto, prende in esame ed interpreta tutte le operazioni conoscitive riguardanti i caratteri naturali e fisici dei terreni e delle rocce riferite ad una fase che precede la definizione dei parametri tecnici di progetto; definizione, quest'ultima, che compete alla relazione geotecnica.

Ai fini della sottoscrizione dei relativi atti il geologo ha la competenza a redigere la relazione geologica con le relative caratterizzazioni oltre che a programmare ed interpretare le indagini geologiche necessarie.

Riguardo alle finalità ed ai contenuti della relazione geotecnica, questa ha lo scopo di definire il comportamento meccanico del volume di terreno che è influenzato, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, influenza il comportamento del manufatto stesso (volume significativo).

Anche con riferimento al paragrafo B.5 del decreto ministeriale 11.3.88 il contenuto della relazione geotecnica si riconduce ai seguenti punti essenziali:

- relazione sui criteri adottati per l'impostazione delle indagini in sito ed in laboratorio, esposizione dei risultati ed interpretazione critica degli stessi. E' bene precisare, in proposito, che le indagini geotecniche si differenziano da quelle geologiche e corredano la relazione geotecnica;
- caratterizzazione geotecnica del terreno interessato dall'opera, correlata con la relazione geologica. La caratterizzazione geotecnica consiste nella modellazione del terreno, da parte del progettista, con riguardo sia al tipo di terreno, sia al tipo di problema ed alle caratteristiche dell'opera da realizzare; tale fase comporta anche la definizione numerica dei parametri caratteristici del modello adottato;
- calcolo degli sforzi e delle deformazioni, verifiche di stabilità del complesso terreno-struttura, studio delle modalità esecutive relative prescrizioni, piano dei controlli in corso d'opera e in esercizio.

Le suddette tematiche rappresentano aspetti tra loro strettamente connessi ed inscindibili dal contesto progettuale dell'intervento, di cui soltanto il progettista ha piena ed esclusiva responsabilità e pertanto la redazione della relazione geotecnica rientra nell'ambito della esclusiva competenza dello stesso progettista.

Il progettista potrà avvalersi, per lo specifico studio geotecnico, come per altri aspetti, della collaborazione di altri professionisti qualificati negli specifici settori, i quali potranno sottoscrivere la predetta relazione, unitamente al progettista medesimo".

- s3) copia della domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 24.5.1988, n. 203 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti), corredata dal progetto nel quale sono indicati il ciclo produttivo, le tecnologie adottate per prevenire l'inquinamento, la quantità e la qualità delle emissioni, nonché il termine per la messa a regime degli impianti (*in copia unica*);  
oppure:  
dichiarazione che il nuovo impianto in progetto non dà luogo ad alcuna emissione in atmosfera;
- s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del D.P.C.M. 1.3.1991 (*in copia unica*);
- s5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico) (*in copia unica*);
- s6) relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, per gli interventi relativi ad attività produttive (*in copia unica*);
- s7) rilievo delle alberature esistenti con le corrispondenti aree di pertinenza e relativa documentazione fotografica (si veda il comma 18 dell'articolo [107](#)) (*n. 1 copia*), e, nel caso di richieste di spostamento di alberature esistenti: documentazione di cui al comma 20 dell'articolo [107](#) (*in copia unica*);
- s8) relazione descrittiva inerente la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti, quali elettrodotti ad alta o media tensione, cabine di trasformazione primaria (AT/MT) o secondaria (MT/BT), ripetitori e antenne radio-base, con specificazione della loro collocazione spaziale rispetto all'insediamento; questa relazione è comunque obbligatoria negli ambiti di tutela di cui alla L.R. 30/00; tale relazione dovrà esplicitare:
- che l'intervento in progetto non ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti così come definite dall'art. 13 della L.R. n. 30/2000 e punto 13.4 della Direttiva Regionale di cui alla deliberazione di G.R. 20.2.2001, n. 197;
- oppure:
- che l'intervento in progetto ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti così come definite dall'art. 13 della L.R. n. 30/2000 e punto 13.4 della Direttiva Regionale di cui alla deliberazione di G.R. 20.2.2001, n. 197, e che sussistono le condizioni urbanistiche per l'applicazione dell'obiettivo di qualità di 0,5 µTesla, e che, secondo quanto riportato nel parere ARPA allegato alla pratica, è rispettato il suddetto obiettivo di qualità; in alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la richiesta del parere ARPA da parte dello Sportello Unico
- oppure:
- che l'intervento in progetto ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti così come definite dall'art. 13 della L.R. n. 30/2000 e punto 13.4 della Direttiva Regionale di cui alla deliberazione di G.R. 20.2.2001, n. 197, e che i locali di cui al progetto saranno adibiti unicamente alla permanenza di persone inferiore a 4 ore giornaliere;
- s9) scheda - questionario regionale in duplice copia (n. 1 scheda in duplice copia per ogni attività od [unità immobiliare](#) esistente o da insediarsi) compilata in ogni sua parte, comprensiva di eventuali elaborati integrativi di supporto, secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.R. 22/10/79 n. 33 nel testo vigente, nei casi riguardanti interventi su insediamenti produttivi o similari, tenendo conto delle prescrizioni contenute nel DPR 303/1956 – “Norme generali per l'igiene del lavoro”;
- s10) dichiarazione a firma del progettista e del [committente](#), completa di relazione tecnica, attestante che l'intervento edilizio è realizzato nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui al D.M. 23/11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso di edifici adibiti ad attività industriale e artigianale, qualora il volume adibito alle suddette attività sia superiore a 5.000 mc, o per le imprese con più di 20 addetti;
- s11) per interventi relativi ad attività produttive: [planimetrie](#) del lay-out aziendale indicante la distribuzione ipotizzata delle macchine e degli impianti;
- s12) dichiarazione che l'intervento edilizio comporta per un limitato periodo di tempo l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, che superano i limiti imposti dall'art. 2 della Legge n. 447/1995, con allegazione di specifica istanza di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 15/2001 “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”;
- oppure:  
dichiarazione che l'intervento edilizio non comporta l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, che superano i limiti imposti dall'art. 2 della Legge n. 447/1995;
- s13) dichiarazione che l'intervento edilizio rientra nelle disposizioni di cui al comma 3, punti a, b, c, dell'art. 10 della L.R. n. 15/2001, in materia di inquinamento acustico relativamente all'usabilità degli ambienti, con allegazione di elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato competente in acustica;
- oppure:  
dichiarazione che l'intervento non rientra nelle disposizioni di cui al comma 3, punti a, b, c, dell'art. 10 della L.R. n. 15/2001;
- s14) domanda di rilascio di [autorizzazione paesaggistica](#) nel caso di [immobile](#) soggetto a vincolo per cui l'Amministrazione Comunale è l'Ente competente delegato alla sua tutela (vincoli paesaggistici e vincoli

- ambientali – Parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”); in allegato alla domanda occorre produrre la documentazione di cui al successivo comma 6.
- s15) copia dell’autorizzazione paesaggistica nel caso di immobile soggetto a vincolo la cui tutela non compete all’Amministrazione Comunale (monumentale-storico idrogeologico);
- t) per interventi in territorio rurale su edifici funzionali all’esercizio attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- t1) [planimetria](#) con esatta delimitazione e relativa superficie dell’azienda agricola (*in copia unica*);
  - t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell’azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l’attività; la relazione dovrà dimostrare che l’intervento proposto è finalizzato a reali esigenze agricole ed è in funzione della conduzione del fondo, dell’utilizzo agricolo del suolo e che la costruzione è strettamente necessaria e proporzionale all’entità e alla conduzione del terreno (*in copia unica*);
  - t3) ai fini della gratuità degli interventi e/o per interventi relativa alla funzione residenziale rurale: certificato attestante la qualifica di [imprenditore agricolo professionale](#), ai sensi dell’art. 12 della L. 9.5.75, n. 153 o [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) (*in copia unica*);
  - t4) autorizzazione allo smaltimento dei liquami quando richiesta, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici (*in copia unica*);
  - t5) stato di fatto poderalo alla data riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, costituito da estratto storico catastale a tale data, [planimetria](#) catastale relativa ad eventuali rogiti o atti notarili intersorsi;
  - t6) schema dell’atto unilaterale d’obbligo (da sottoscrivere prima del rilascio del [permesso di costruire](#)) di [asservimento](#) dell’edificio in progetto all’azienda agricola e di mantenimento della [destinazione d’uso](#) decennale (per interventi di [NC](#), [RI](#), [AM](#), [CU](#)); tale atto unilaterale d’obbligo dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato nell’Allegato E del presente Regolamento.
- u) modello ISTAT/201 debitamente compilato e firmato, nel caso di [nuove costruzioni](#) ed [ampliamenti](#) di fabbricati preesistenti (*in copia unica*);
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc.. o di altri Enti, prescritti (*in copia unica*); qualora detti provvedimenti non siano allegati, spetta allo Sportello Unico dell’Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all’autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia convoca una [Conferenza](#) dei Servizi;
- w) accordo registrato e [trascritto](#) con i confinanti, di cui all’articolo 4, commi 4 e 5 del presente Regolamento (*in copia unica*);
- x) certificato storico catastale, per tutti gli interventi riguardanti zone ed edifici classificati come storici dalla normativa di P.R.G. o comunque vincolati o tutelati (*in copia unica*);
- y) versamento dei prescritti diritti di segreteria di cui all’articolo 250 del presente Regolamento;
- z) atto di vincolo di asservimento dell’area di pertinenza, registrato e trascritto, di cui all’articolo 20, commi da 13 a 16, del presente Regolamento.
2. Della avvenuta allegazione della documentazione sopra indicata dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di apposita distinta, debitamente datata e sottoscritta dal richiedente e dal progettista.
3. E’ raccomandato denominare ogni elaborato progettuale utilizzando le stesse denominazioni del comma 1 precedente, eventualmente seguite da un punto e da un numero progressivo, in caso di più elaborati dello stesso tipo.
4. Per le opere di urbanizzazione:
- U1) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona (*n. 2 copie*) con evidenziati:
- rilievo del verde;
  - costruzioni e [manufatti](#) esistenti;
  - elettrdoti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative [servitù](#);
  - viabilità e toponomastica;
- U2) [planimetria](#) di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio (*n. 2 copie*);
- U3) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati (*n. 2 copie*);
- U4) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell’allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica (*n. 2 copie*);
- U5) progetto dell’impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine, adeguato alle disposizioni dettate dall’articolo 167 del presente Regolamento (*n. 2 copie*);
- U6) particolari costruttivi (*n. 2 copie*).

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Gli elaborati ai punti U4), U5), U6) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

5. Per interventi edilizi su edifici classificati dal Piano Regolatore Generale come storici, vincolati dalla Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o comunque tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi indicati al precedente comma 1:
  - V1) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze [vegetali](#), muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante (n. 2 copie);
  - V2) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni ed interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l’indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi (n. 2 copie);
  - V3) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un’esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a [restauro conservativo](#) (n. 2 copie);
  - V4) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente [planimetrie](#) storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant’altro possa contribuire alla conoscenza dell’edificio (n. 1 copia);
  - V5) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento (n. 1 copia);
6. Per interventi ricadenti in zone soggette a tutela paesistico-ambientale di cui alla Parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, occorre produrre inoltre la seguente documentazione :
  1. ulteriori 2 copie degli elaborati grafici di progetto;
  2. n. 2 copie dell’estratto di mappa I.G.M. 1:25.000 con individuazione dell’area di intervento e dell’area sottoposta a vincolo;
  3. n. 2 copie dell’estratto di mappa C.T.R. 1:10.000 o 1:5.000 con indicazione a colori della zona dell’intervento; l’elaborato deve essere esteso ad un intorno significativo, che permetta di comprendere il rapporto tra area di intervento e bene ambientale oggetto di vincolo;
  4. n. 2 copie della relazione paesaggistico-ambientale con i contenuti di cui al [comma 22 dell’articolo 9](#) del presente Regolamento;
  5. n. 2 copie della documentazione fotografica dei luoghi e/o dei fabbricati interessati dall’intervento, impaginata in fascicolo di formato A4, con chiare didascalie, formato minimo 9 x 15, tale documentazione deve rendere possibile l’apprezzamento del paesaggio, del bene vincolato, dell’area di intervento e degli edifici eventualmente oggetto di trasformazione;
  6. documentazione grafica/fotografica e bozzetti esplicativi che consentano di valutare l’impatto visivo delle opere progettate nel contesto ambientale nel quale saranno inserite, rappresentati da punti di vista pi significativi (strade di accesso e di crinale, punti panoramici, con visivi, ecc.);
  7. piante rappresentanti lo stato di fatto e di progetto relative a tutti i [piani](#) in scala 1:100 e complete di adeguate quote planimetriche, indicazione della superficie calpestabile, [destinazione d’uso](#) di ogni locale;
  8. prospetti dello stato di fatto e di progetto in scala 1:100 comprensive dell’indicazione dei materiali e della quotatura dell’altezza massima di ogni [fronte](#);
  9. sezioni significative dello stato di fatto e di progetto per una completa interpretazione della struttura (almeno una sezione sul vano scala) da apporare in scala 1:100 e complete di quotatura netta di tutti i piani e dei solai; le sezioni devono essere estese fino ai confini di proprietà comprese le strade;
  10. elaborati sinottici: [planimetrie](#), piante, sezioni e prospetti, redatti in scala 1:100, con l’evidenziazione grafica delle parti da demolire (colore giallo) da sostituire o da realizzare (colore rosso);
  11. attestazione di versamento dei [diritti di segreteria](#);
  12. n. 1 copia della richiesta di autorizzazione paesaggistica, ex art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, sottoscritta dal progettista e dal titolare del [permesso di costruire](#) o della [denuncia di inizio attività](#), rivolta al Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia.
7. Nel caso di [nuova costruzione](#) di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, e gli [impianti tecnologici](#) in essa inseribili, la documentazione di cui ai precedenti punti r1), s1), s3), s4), s9), s10), s11), dovrà essere inoltrata anticipatamente rispetto all’insediamento dell’attività nella struttura edilizia oggetto di intervento.
8. Sulla effettiva rispondenza con la realtà di quanto contenuto negli elaborati tecnici allegati alla domanda di permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività, sono direttamente ed esclusivamente responsabili il progettista ed il [committente](#).
9. Nel caso di progettazione di [piani urbanistici attuativi](#) o progetti [planivolumetrici](#), la documentazione da predisporre è la seguente:
  - A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
    - 1) estratto del P.R.G., riferito alla parte interessata dall’intervento ed alle zone limitrofe, con indicazione dell’area e stralcio delle norme di attuazione;

- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con indicazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) estratto del rilievo aerofotogrammetrico comunale con l'individuazione dell'area di intervento, in scala 1:2.000/1:5.000;
- 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - d) viabilità e toponomastica;
  - e) altri eventuali vincoli;
- 5) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate; possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa, montata su cartoncino;

**B) ELABORATI DI PROGETTO:**

- 2) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), le eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili, con riferimento anche all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 3) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.), con la relativa previsione di spesa;
  - per quanto riguarda l'impianto di illuminazione pubblica, dovrà essere allegato il calcolo illuminotecnica redatto secondo le indicazioni dell'articolo 167 del presente Regolamento, con l'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa;
  - per quanto riguarda la rete di acquedotto, questa dovrà essere progettata ed eseguita secondo le "Norme tecniche per l'installazione degli impianti di acquedotto finalizzate alla tutela delle qualità delle acque destinate al consumo umano" (elaborate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel novembre 1994);
- 4) tabella colori per le tinteggiature esterne degli edifici previsti dal piano;
- 5) Norme tecniche di attuazione.
 

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale St;
  - d) qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
  - e) superficie fondiaria Sf;
  - f) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - g) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - i) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/Sf$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
  - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
  - k) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
  - l) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;

- m) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
  - n) altezze degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
  - o) distanze tra i fabbricati e tra questi ed i confini;
  - p) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - q) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire o presentazione delle singole denunce di inizio attività;
  - r) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
    - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
    - verde pubblico e privato;
    - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
    - recinzioni;
    - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai,
    - piazzole per la raccolta R.S.U., manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, numero e caratteristiche degli accessi carrai.
- 6) progetti dettagliati relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale, che, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 503/96, dovranno prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Si applicano, per quanto riguarda le caratteristiche del suddetto percorso, le norme contenute ai punti 4.2.1., 4.2.2. e 8.2.1., 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, e, per quanto riguarda le caratteristiche degli eventuali impianti di sollevamento, le norme contenute ai punti 4.1.12., 4.1.13. e 8.1.12., 8.1.13. dello stesso decreto, con le successive prescrizioni elaborate dall'ISPESL e dall'U.N.I. in conformità alla normativa comunitaria. Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti 4.2.2. e 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

#### C) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

Resta inteso che ogni singolo intervento edilizio previsto dal piano attuativo dovrà essere corredato dalla relazione geotecnica specifica relativa allo specifico intervento, che potrà essere anche di carattere integrativo rispetto alla relazione geologico-geotecnica allegata al piano attuativo stesso.

#### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti,
- l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione;
- dimostrazione che le aree destinate a servizi pubblici sono state scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- tempi e modalità di collaudo delle opere di urbanizzazione;

- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere conforme comunque allo schema di Convenzione-Tipo riportato in Allegato C al presente Regolamento e dovrà essere sottoscritta dal richiedente il piano attuativo e dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale; le operazioni propedeutiche alla stipula della convenzione e le relative spese sono a carico del richiedente; la stipula dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano, a pena della decadenza del piano stesso, fatti salvi eventi eccezionali, non dipendenti dalla volontà del richiedente, che dovranno comunque essere preventivamente riconosciuti, ai fini di una dilazione dei termini di stipula della convenzione, dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia .

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità all'articolo 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2) Domanda di autorizzazione paesaggistica nel caso di immobili vincolati oppure nulla-osta della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

4) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

5) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.. .

6) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

7) Parere dell' Azienda U.S.L. (Servizio Igiene Pubblica) e dell' A.R.P.A., sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, al fine di accertare la compatibilità dell'intervento con la tutela dell'ambiente, ai sensi della lettera h), dell'articolo 19 della L.R. n. 19/82<sup>52</sup>. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

Al progetto dovrà inoltre essere allegata espressa dichiarazione di conformità, in copia unica, firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'articolo 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali del progetto di piano. In tale dichiarazione inoltre, il progettista deve dichiarare che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale, di tale circostanza il progettista, o i progettisti, si assumono piena responsabilità;

Della avvenuta allegazione della documentazione sopra indicata dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di apposita distinta, debitamente datata e sottoscritta dal richiedente e dal progettista.

10. Le indicazioni di carattere generale che sono da ritenersi prioritarie per la presentazione dei progetti sono le seguenti:

1. motivazioni delle proposte progettuali per una migliore comprensione della proposta;
2. completezza e chiarezza della rappresentazione per una comprensione completa delle intenzioni del progettista.

A titolo indicativo:

- precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi più significativi;
- rappresentazione chiara dei prospetti;

<sup>52</sup> Spetta all'Autorità Sanitaria l'esame integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale dei piani operativi comunali, dei piani urbanistici attuativi e dei regolamenti urbanistici ed edilizi nonché, in via transitoria, dei piani regolatori generali, degli strumenti urbanistici attuativi e dei regolamenti edilizi. Il relativo parere è richiesto e rilasciato prima della delibera di approvazione degli strumenti urbanistici. A tale scopo le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA esprimono un parere integrato entro il termine di trenta giorni. Il termine è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa. Trascorso tale termine il responsabile del procedimento convoca, nei dieci giorni successivi, una Conferenza dei Servizi.

- rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma degli edifici posti nelle proprietà confinanti, per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto;
  - indicazione e mantenimento dell'orientamento omogeneo in tutte le planimetrie e in tutte le scale di rappresentazione;
  - disposizione ordinata delle diverse rappresentazioni negli elaborati di stato di fatto e di progetto al fine di facilitarne il confronto;
  - la planimetria generale di inquadramento del progetto, sempre nella scala 1:2.000 dovrà estendersi per un perimetro congruo all'intorno dell'area di progetto;
  - nelle piante dovranno essere indicati i materiali delle finiture esterne, per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e delle aree verdi;
  - nei disegni delle facciate saranno descritti i materiali di finitura delle stesse e degli infissi con l'indicazione dei colori se la superficie esterna sarà ad intonaco o di altro materiale di rivestimento, di cui sarà anche indicato il materiale colorante. In casi particolarmente delicati potrà essere richiesta la campionatura delle finiture da visionare eventualmente attraverso sopralluogo;
  - le recinzioni dovranno sempre essere rappresentate con un disegno che ne precisi la forma e i materiali nella scala almeno 1:50.
  - nel caso di progetti riguardanti edifici di particolare rilevanza o complessità architettonica potranno essere acquisiti nuovi elementi di rappresentazione e documentazione;
  - per gli edifici vincolati ex D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è richiesta una precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi più significativi: cornici, camini, zoccolature, serramenti, con specificazione dei materiali e dei colori.
11. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, il loro confronto, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati dalle norme UNI e in particolare:
- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento rispetto ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
- Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere nel cartiglio l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Nel cartiglio si deve prevedere, inoltre uno spazio libero per l'apposizione dei timbri di protocollo ed approvazione da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.
- Le rappresentazioni grafiche dovranno uniformarsi alle seguenti norme UNI
- UNI EN ISO 128-2: 2002 "Disegni tecnici. Principi generali di rappresentazione. Convenzioni di base delle linee";
  - UNI 936: 1986 "Disegni tecnici. Formati e disposizione degli elementi grafici dei fogli da disegno";
  - UNI 938: 1981 "Disegni tecnici. Piegatura dei fogli";
  - UNI 3968: 1986 "Disegni tecnici. Tipi, grossezza ed applicazione delle linee";
  - UNI 3970: 1986 "Disegni tecnici. Metodi di proiezione";
  - UNI 3971: 1986 "Disegni tecnici. Proiezioni ortogonali. Sezioni";
  - UNI 3972: 1981 "Disegni tecnici. Tratteggi per la rappresentazione dei materiali nelle sezioni";
  - UNI 3973: 1989 "Disegni tecnici. Quotatura. Linee di misura e di riferimento e criteri di indicazione delle quote";
  - UNI 3974: 1989 "Disegni tecnici. Sistemi di quotatura";
  - UNI 3975: 1989 "Disegni tecnici. Convenzioni particolari di quotatura";
  - UNI 4819: 1984 "Disegni tecnici. Proiezioni assonometriche";
  - UNI 4820: 1989 "Disegni tecnici. Definizioni e principi di quotatura";
  - UNI EN ISO 5455: 1998 "Disegni tecnici. Scale";
  - UNI EN ISO 5456-2: 2001 "Disegni tecnici. Metodi di proiezione. Rappresentazioni ortografiche";
  - UNI EN ISO 5456-3: 2001 "Disegni tecnici. Metodi di proiezione. Rappresentazioni assonometriche";
  - UNI EN ISO 5456-4: 2002 "Disegni tecnici. Metodi di proiezione. Rappresentazioni prospettiche";
  - UNI 7349: 1974 "Disegni tecnici. Proiezioni prospettiche";
  - UNI ISO 7518: 1986-2001 "Disegni tecnici. Disegni di costruzione. Rappresentazione semplificata di demolizioni e ricostruzioni";
  - UNI 7895: 1978 "Disegni tecnici. Designazione simbolica del senso di chiusura e delle facce delle porte, finestre e persiane";



- UNI 9119: 1986 “Disegni tecnici. Disegni di insieme di strutture prefabbricate”;
- UNI 9120: 1986 “Disegni tecnici. Disegni di costruzione e di ingegneria civile. Distinta dei ferri”;
- UNI 9121: 1986 “Disegni tecnici. Terminologia. Tipi di disegno”.

## Art. 21 INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

### SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (A.A.)

[vai all'indice](#)

1. Si definiscono “interventi privi di rilevanza edilizia”, che non comportano trasformazione del territorio, i seguenti interventi:
- a) posa di [insegne d'esercizio](#), cartelli pubblicitari, cartelli indicatori, come definiti al successivo articolo [164](#);
  - b) posa di vetrinette, targhe, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, vetrine, mostre, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, [bacheche](#), memorie, luci, ecc. all'esterno degli edifici verso spazi pubblici e/o visibili da essi e secondo le disposizioni dettate dall'articolo [163](#);
  - c) posa di lapidi, cippi commemorativi;
  - d) opere di edilizia funeraria e cimiteriale senza creazione di [volumetrie](#);
  - e) posa cabine di pubblici servizi (ad eccezione delle cabine elettriche);
  - f) realizzazione di [manufatti](#) esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche;
  - g) posa di [tende](#) pensili o sulle [fronti](#) esterne degli [edifici](#), elementi di [copertura](#) mobile di spazi aperti applicate ad edifici o su supporto autonomo, se [aggettanti](#) su spazi pubblici, restando inteso che le tende non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
  - h) collocazione di arredi esterni (tralici, [pergolati](#) scoperti o con copertura permeabile, [chioschi](#), [dehors](#), [gazebo](#), voliere, ecc...), entro i limiti dimensionali di cui all'articolo 3, alla voce “[superficie coperta](#)”;
  - i) realizzazione di muretti e [manufatti](#) per la sistemazione delle aree esterne, se assimilabili ad opere di arredo giardino;
  - j) [sistemazione aree libere](#) senza creazione di volumetrie;
  - k) installazione di [manufatti temporanei e/o stagionali](#) asportabili (tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale, periodico o precario, ed asportabili);
  - l) depositi di materiali a cielo aperto;
  - m) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo articolo [107](#) del presente Regolamento;
  - n) installazione di manufatti di [arredo urbano](#): ad esempio fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni<sup>53</sup>;
  - o) installazione di manufatti di [servizio urbano](#): ad esempio contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici;
  - p) l'esecuzione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere [geognostico](#) e siano eseguite in aree interne al [centro edificato](#), restando inteso che le opere non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
  - q) l'esecuzione di [opere di scavo su suolo pubblico](#);
  - r) installazione di [antenne paraboliche](#) per la ricezione di trasmissioni televisive satellitari, se collocate su [edifici esistenti](#) in zona storica del Capoluogo e negli altri insediamenti storici individuati dal Piano Regolatore Generale; restando inteso che al di fuori di tali zone non occorre alcun titolo abilitativo;

<sup>53</sup> Con i termini “pergola” e “gazebo” si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti saranno di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. In ogni caso una pergola o gazebo non può essere dotata di una copertura atta a fornire protezione dalle intemperie (es. pioggia), in quanto, in questo caso dovrebbe essere considerato un elemento di chiusura superiore, come una tettoia, e darebbe luogo ad uno spazio coperto. Non può essere dotato neppure di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque più del 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali).

Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere retrattili o avvolgibili e permeabili alla pioggia.

Nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra una pergola o gazebo non sono tenuti ad osservare le distanze minime dai confini e fra edifici.

Tuttavia una pergola o gazebo realizzato sul suolo e costituito anche da pannelli verticali grigliati posti sul confine o in prossimità di esso si configura alla stregua di una recinzione e pertanto deve rispettare le norme che riguardano le recinzioni.

L'installazione di manufatti di qualsivoglia natura indipendentemente dalla loro consistenza e dimensione, anche se posti in semplice appoggio purché provvisti di copertura, sono da considerarsi superficie accessoria, pertanto la loro collocazione è subordinata al rilascio di specifico permesso di costruire comunale.

La costruzione di piccoli ricoveri per attrezzature da giardino si intende limitata a un solo manufatto per ogni edificio principale, anche quando questo comprende più unità immobiliari.

- s) i [serragli](#) aperti ed i ricoveri chiusi per cani;  
t) ogni altra opera riconducibile alle precedenti con il criterio dell'analogia.
2. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono soggetti al rilascio di preventiva autorizzazione amministrativa.
3. La richiesta di autorizzazione amministrativa dovrà essere redatta sulla base dei facsimili predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, ed in distribuzione presso il relativo front office, oppure scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale.  
Nella domanda dovranno essere indicati le generalità, la residenza, il domicilio e codice fiscale del richiedente. Essa deve essere inoltrata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia dall'aveute titolo. La richiesta di autorizzazione dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul [bollo](#).  
La richiesta, nei casi di cui alle lettere e), f) e k) del precedente comma, dovrà inoltre contenere l'indicazione del progettista responsabile.  
La domanda di autorizzazione amministrativa dovrà essere presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale, dopo averne verificata la correttezza e la presenza dei requisiti minimi di completezza formale e quindi la sua ricevibilità, provvederà ad apporre sul frontespizio un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale entro il giorno lavorativo successivo
4. Alla richiesta devono essere allegati, di norma, e comunque in relazione alla specifica opera, i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:
- estratto, ai soli fini identificativi, del rilievo aerofotogrammetrico comunale o del Piano Regolatore Generale e/o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (*n. 1 copia*);
  - piante in scala adeguata di tutti i [piani](#) e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle [destinazioni d'uso](#) sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative (*n. 2 copie*);
  - relazione tecnico-descrittiva dell'intervento (*n. 1 copia*); tale relazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo. ed alle prescrizioni del presente Regolamento;
  - documentazione fotografica (*n. 1 serie di foto con punti di vista*);
  - eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge (*in copia unica*);
  - in generale, tutti gli elaborati necessari, in relazione alla specifica opera, al fine della loro univoca comprensione.
5. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'aveute titolo ad intervenire, nonché, nei casi indicati al precedente comma 3, la firma e il timbro professionale del progettista o dei [progettisti abilitati](#).
6. La domanda di autorizzazione amministrativa, corredata da tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi elencati al precedente comma 4, va presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale vi appone un timbro di preaccettazione dopo averne verificati i requisiti minimi di completezza.
7. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, incaricato del ricevimento della domanda, comunica al richiedente l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.  
Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento per garantirne la conclusione nei termini previsti dal presente articolo; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.  
La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio dell'autorizzazione amministrativa, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta dell'autorizzazione amministrativa, in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia o scaricabili direttamente dal sito web dello Sportello stesso.  
Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.  
E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente e/o con il tecnico libero professionista incaricato.  
Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, egli nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio della autorizzazione amministrativa.  
Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di autorizzazione amministrativa in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

8. Entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione amministrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una motivata proposta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in quanto autorità competente ad emettere il provvedimento.
9. Qualora sia verificata la mancanza di parte della documentazione prescritta dal comma 4 del presente articolo, il responsabile del procedimento fa richiesta scritta all'interessato di completamento della documentazione prescritta, e per una sola volta, entro 7 giorni dalla data di presentazione della domanda.  
L'iter procedimentale della pratica decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione di completamento richiesta. Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.
10. Durante il corso dei 20 giorni di cui al comma 8, il responsabile del procedimento deve acquisire i necessari pareri, in ordine alla specificità di ogni singola pratica, di competenza di altri uffici interni o esterni all'Amministrazione Comunale e che non siano già stati allegati alla domanda di autorizzazione amministrativa in quanto previsti tra gli allegati obbligatori di cui al comma 4 precedente.  
Il termine di 20 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dal comma 4, a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale. Tale documentazione integrativa potrà riguardare solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica.  
Il termine dei 20 giorni decorre quindi nuovamente per intero a partire dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta.  
Se la documentazione integrativa non viene prodotta entro 30 giorni dalla data della richiesta, la domanda di autorizzazione amministrativa presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di autorizzazione.
11. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di autorizzazione deve essere notificata al richiedente entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 8 ovvero entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione documentale.  
Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa non è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria, di cui all'articolo 250 del presente Regolamento.
12. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, la domanda di autorizzazione si intende accolta.
13. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 22 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CAMPIONE DI OPERE EDILIZIE DA SOTTOPORRE A VERIFICA OBBLIGATORIA**

[vai all'indice](#) 

1. La determinazione del campione di [opere edilizie](#), siano esse soggette alla disciplina della [denuncia di inizio attività](#) oppure a quella del [permesso di costruire](#), da sottoporre obbligatoriamente a verifica e controllo avverrà secondo criteri di casualità e con le seguenti modalità:
- si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*);
  - l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet [www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore);
  - all'inizio di ogni anno solare il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri:
    - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di pratiche edilizie che verranno presentate nel corso dell'anno di riferimento (determinato sulla base dei dati relativi all'anno precedente);
    - percentuale del campione: 30%
    - seme generatore: n. dell'anno di riferimento
  - i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri del registro generale delle pratiche edilizie (denunce di inizio attività e permessi di costruire) dell'anno considerato da sottoporre obbligatoriamente a verifica.
2. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifica determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale dovrà dare inconfutabile e trasparente dimostrazione delle modalità seguite per la determinazione della serie stessa. Tale determinazione dovrà essere pubblicata sulle pagine web dello Sportello Unico dell'Edilizia all'interno del sito internet comunale ed all'Albo Pretorio Comunale per la durata dell'anno di riferimento).
3. All'atto della registrazione delle pratiche edilizie durante il corso dell'anno, il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà ad apporre, sul frontespizio delle stesse, relativamente alle pratiche edilizie che faranno parte della serie numerica, la dicitura "*pratica sottoposta a verifica obbligatoria in corso d'opera*" e provvederà,

all'atto della comunicazione dell'avvio del procedimento, ad informare di tale circostanza il titolare della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire.

4. Prima dell'estrazione del campione annuale delle pratiche edilizie da sottoporre a verifica obbligatoria, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvede a verificare, con riferimento al campione estratto per l'anno precedente, che questo abbia soddisfatto le condizioni percentuali stabilite dal [comma 7 dell'articolo 31](#) e dal [comma 5 dell'articolo 37](#) del presente Regolamento. In caso negativo si procederà ad una estrazione integrativa di un ulteriore campione aggiuntivo di pratiche edilizie da sottoporre a verifica, con riferimento alle pratiche edilizie dell'anno precedente ancora in corso di esecuzione e con le stesse modalità stabilite dal comma 1.

#### **Art. 23 VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI**

[vai all'indice](#) 

1. Le modifiche alle [denunce di inizio attività](#) o ai [permessi di costruire](#), che si rendono necessarie dopo l'[inizio dei lavori](#), sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'[articolo 27](#), comma 1, lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su [immobili](#) vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli articoli [30](#) e [33](#), fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'articolo 3, ottavo comma, della L.R. n. 35 del 1984, nei casi in cui la variante modifichi in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
4. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, sia esso una denuncia di inizio attività oppure un permesso di costruire, qualora comportino [mutamento di destinazione d'uso](#) senza aumento del [carico urbanistico](#), ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'articolo [27](#), comma 1, lettere b), c) e d).  
La denuncia di inizio attività può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della [comunicazione di ultimazione dei lavori](#), e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'articolo [30](#), comma 1.
5. La denuncia di inizio attività costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

#### **Art. 24 VARIAZIONI ESSENZIALI ALLE OPERE ASSENTITE**

[vai all'indice](#) 

1. Sono variazioni essenziali rispetto al [permesso di costruire](#) o alla [denuncia di inizio attività](#):
  - a) il [mutamento della destinazione d'uso](#) che comporta una variazione del [carico urbanistico](#), ovvero nei casi di:
    - aumento delle [superfici utili](#) degli [edifici](#);
    - mutamento delle destinazioni d'uso degli [immobili](#) con variazione delle dotazioni territoriali;
    - aumento delle [unità immobiliari](#);
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla [superficie coperta](#), al [rapporto di copertura](#), al [perimetro](#), all'[altezza dei fabbricati](#), alla [sagoma](#), alle [distanze tra fabbricati](#) e [dai confini](#) di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'[area di pertinenza](#);
  - c) gli aumenti della [cubatura](#) rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i [volumi tecnici](#), così come definiti ed identificati dall'articolo [3](#) del presente Regolamento;
  - d) gli aumenti della [superficie utile](#) superiori a 100 mq;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
  - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'articolo [26](#), commi 1, 2 e 3;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo [26](#), commi 4 e 5;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di [abusivismo edilizio](#).

**Art. 25 PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI  
E RICHIESTA DI RIESAME DEGLI STESSI**

[vai all'indice](#) 

1. Chiunque può prendere visione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia dei [permessi di costruire](#) e delle [autorizzazioni amministrative](#) rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle [denunce di inizio attività](#) presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

## Parte II

### LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

#### Art. 26 AMBITO DI APPLICAZIONE

[vai all'indice](#)

1. Sono obbligatoriamente assoggettate a denuncia di inizio attività:
- gli interventi di [manutenzione straordinaria](#);
  - gli interventi di [restauro e risanamento conservativo](#);
  - gli interventi di [restauro scientifico](#);
  - gli interventi, consistenti in [manufatti](#), di [eliminazione delle barriere architettoniche](#) in [edifici esistenti](#) qualora interessino gli [immobili](#) compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli [strumenti urbanistici](#) comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la [sagoma](#) dell'edificio;
  - le [recinzioni](#), i muri di cinta e le cancellate;
  - gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#);
  - gli interventi di [demolizione](#) senza [ricostruzione](#);
  - gli interventi di [recupero a fini abitativi dei sottotetti](#), nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11, e disciplinati dall'articolo [126](#) del presente Regolamento;
  - i [mutamenti di destinazione d'uso](#) con e senza opere;
  - le modifiche funzionali di [impianti esistenti già destinati ad attività sportive](#) senza creazione di [volumetria](#);
  - l'installazione o la revisione di [impianti tecnologici](#) che comportino la realizzazione di [volumi tecnici](#) al servizio di [edifici](#) o di attrezzature esistenti;
  - le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli articoli [26](#) e [27](#) del presente Regolamento;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122<sup>54</sup>, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - le opere [pertinenziali](#) purché non qualificate come interventi di [nuova costruzione](#), secondo quanto disposto dal punto [g.6](#) dell'articolo 6 del presente Regolamento;
  - i [significativi movimenti di terra](#) senza opere non connessi all'attività agricola, definiti al punto k. dell'articolo 6 del presente Regolamento;
  - l'apposizione di [cartelli pubblicitari](#), intendendosi per tali le strutture che costituiscono attività di trasformazione edilizia, in relazione alle loro dimensioni, al loro stabile ancoraggio al suolo, tramite pali, basamenti ecc., necessario alla stabilità, come definiti al comma 4, dell'articolo 47, del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e del tipo "poster" da m 3,00x6,00;
  - gli interventi di nuova costruzione previsti nell'ambito degli [strumenti urbanistici](#) che abbiano disciplinato in dettaglio i propri contenuti [planivolumetrici](#), formali, [tipologici](#) e costruttivi e che abbiano previsto tale possibilità di [intervento edilizio diretto](#) semplificato espressamente all'interno delle proprie norme di attuazione e nella delibera di approvazione.

#### Art. 27 DISCIPLINA PROCEDIMENTALE

[vai all'indice](#)

1. Il proprietario dell'[immobile](#) o chi [ha titolo](#) per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'[inizio dei lavori](#), presenta al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia la denuncia, contenuta nell'apposita cartella in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico, sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, ed in distribuzione presso lo stesso front office oppure scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale, accompagnata dagli elaborati progettuali elencati all'articolo [23](#) e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481<sup>55</sup> del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità

<sup>54</sup> Art. 9, c. 1, L. 122/89: "1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente".

<sup>55</sup> Art. 481 Codice Penale:

"Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità. Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa da lire 100.000 (51,65 €) a 1.000.000 (516,46 €). Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro".

delle opere da realizzare agli [strumenti urbanistici](#) adottati ed approvati, al presente Regolamento e alla [valutazione preventiva](#), ove acquisita.

Sulla denuncia, anche ai fini di stabilire il termine di validità della stessa, a norma del comma 8 del presente articolo, dovrà essere indicato espressamente il termine di [inizio dei lavori](#), il quale non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa.

2. Della avvenuta allegazione della documentazione progettuale dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di specifica distinta, debitamente datata e sottoscritta dal titolare e dal progettista. E' di norma preferibile denominare ogni elaborato allegato alla denuncia di inizio attività utilizzando le stesse denominazioni dell'articolo [23](#), eventualmente seguite da un punto e da un numero progressivo, in caso di più elaborati dello stesso tipo
3. La denuncia dovrà essere presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale, dopo averne verificata la correttezza e la presenza dei requisiti minimi di completezza formale e quindi la sua ricevibilità, provvederà ad apporre sul frontespizio un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale entro il giorno lavorativo successivo.  
Una copia completa della denuncia, munita anch'essa di timbro di preaccettazione, viene restituita seduta stante al titolare, allo scopo di essere conservata in cantiere a disposizione dei funzionari dello Sportello Unico incaricati delle successive [verifiche in corso d'opera](#).
4. Qualora la carenza della documentazione allegata alla denuncia, rispetto a quella prescritta dall'articolo 23, sia particolarmente rilevante e tale da configurare la mancanza dei requisiti fondamentali di completezza e quindi di ammissibilità al procedimento, il front office dello Sportello Unico dichiarerà la irricevibilità della denuncia e non procederà alla sua acquisizione, non apponendo quindi il timbro di preaccettazione.
5. Ai fini del precedente comma si considerano come rispettose dei requisiti minimi di completezza, dal punto di vista progettuale ed amministrativo, e come tali in grado di avviare il relativo procedimento amministrativo finalizzato all'istruttoria della denuncia di inizio attività presentata, le denunce corredate almeno dalla seguente documentazione minima, in riferimento a quanto prescritto dall'articolo 23:
  - ☐ documentazione di cui al comma 1 dell'articolo [23](#): lettere a), b), c), d), e), f), h1), h2), h3), h4), h6), k), i), l), p), s1), s3), s8), s14), t1), t2), t6);
  - ☐ documentazione di cui al comma 4 dell'articolo 23: lettere U1), U2, U3, U4, U5;
  - ☐ documentazione di cui al comma 5 dell'articolo 23: lettere V1), V2), V5).

La seguente documentazione potrà essere temporaneamente sostituita con una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#):

- ☐ documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 23: lettere o), r1), s4), s5), s6), t3), t4), v), w), x).

Tale documentazione dovrà essere comunque prodotta, in unica soluzione, entro la data stabilita per l'[inizio dei lavori](#) della denuncia di inizio attività ed in essa riportata. Qualora il responsabile del procedimento, al momento della produzione di tale documentazione, rilevi la sua non regolarità, egli procederà a diffidare dall'inizio dei lavori, e concederà un ulteriore termine di 15 giorni per la regolarizzazione o la rettifica della documentazione irregolare. Qualora, alla scadenza di detto termine, l'interessato non abbia provveduto alla rettifica o alla regolarizzazione, la denuncia di inizio attività presentata perde ogni validità, ed il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà, tramite proprio provvedimento, a dichiararne la decadenza.

6. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del [contributo di costruzione](#) e della ricevuta di avvenuto versamento dei prescritti diritti di segreteria, secondo quanto stabilito dall'articolo [250](#) del presente Regolamento.
7. La denuncia di inizio attività dovrà contenere, anche ai fini delle incombenze poste a carico dell'Amministrazione Comunale in ordine alle disposizioni sull'anagrafe tributaria, di cui al D.P.R. 29.9.1973, n. 605, le generalità, data e luogo di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale del titolare e del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai [requisiti](#) previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento, oltre che sede e codice fiscale dell'esecutore delle opere.
8. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del [direttore dei lavori](#) e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.  
Qualora il titolare della denuncia di inizio attività intenda e possa eseguire i [lavori in economia](#) e non sia in condizioni di indicare le varie imprese assuntrici dei lavori all'atto di presentazione della denuncia, tale indicazione potrà essere sostituita da una dichiarazione di eseguire gli interventi in economia. In tale ipotesi anche sul cartello di cantiere di cui all'articolo [51](#) del presente Regolamento sarà apposta la medesima dicitura.  
Al fine di rispondere comunque all'esigenza di conoscenza e di garantire l'effettuazione dei controlli da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, il titolare della denuncia di inizio attività deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.
9. L'interessato è tenuto a comunicare la data di [ultimazione dei lavori](#) corredata da attestazione del direttore dei lavori di avvenuta esecuzione delle opere conformemente alla denuncia presentata.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione pecuniaria di 516,00 €.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. Alla scadenza di detto termine la D.I.A. decade automaticamente, senza la necessità di una espressa dichiarazione di decadenza da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

10. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento stesso. Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.

La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di verifica della denuncia di inizio dell'attività edilizia, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di denuncia di inizio dell'attività edilizia, in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia o scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello, all'interno del sito Internet comunale.

Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.

E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente e/o con il progettista.

Il responsabile del procedimento istruisce le verifiche di denuncia di inizio dell'attività edilizia in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

11. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della denuncia, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dallo Sportello Unico dell'Edilizia acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'[interruzione](#) del termine indicato per dare l'avvio ai lavori, il quale ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

E' possibile, per il responsabile del procedimento, effettuare tale richiesta di integrazione documentale anche oltre il termine di 15 giorni di cui sopra; in tal caso però, la richiesta non produce l'effetto interruttivo del termine istruttorio.

Se la documentazione di completamento non viene prodotta entro 30 giorni dalla data della denuncia, la denuncia stessa perde ogni validità. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della denuncia di inizio attività ed il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà, tramite proprio provvedimento, a dichiararne la decadenza.

12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

In tale ipotesi, l'interessato è tenuto a presentare, unitamente alla denuncia di inizio attività, la richiesta, indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, di autorizzazione paesaggistica, corredata dai [relativi elaborati](#), nell'ipotesi in cui tale autorizzazione non sia stata richiesta e rilasciata in precedenza, nel qual caso copia dell'autorizzazione deve essere allegata alla denuncia. Il termine di 30 giorni per l'avvio ai lavori decorre dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Nell'ipotesi di inerzia dello Sportello Unico dell'Edilizia sulla istanza di autorizzazione paesaggistica, decorso il termine di 30 giorni di cui sopra si intende maturato il silenzio-rifiuto e conseguentemente anche la denuncia di inizio attività presentata resta priva di effetti.

13. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia convoca una [Conferenza](#) dei Servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della Conferenza.

A tale scopo il responsabile del procedimento provvede a comunicare al titolare della denuncia di inizio attività che è stata convocata la Conferenza con conseguente [sospensione](#) del termine di conclusione dell'istruttoria.



La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la Conferenza ha esito non favorevole.

14. Entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero entro 30 giorni dalla data dell'eventuale completamento documentale richiesto ai sensi del comma 11 precedente il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali interessati e richiedendo alle amministrazioni esterne eventualmente interessate, il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, provvedendo, in tal caso, alla sospensione del termine procedimentale, il quale ricomincerà a decorrere dal momento della ricezione di tutti i pareri esterni necessari.  
Per quanto riguarda i pareri interni all'Amministrazione che il responsabile del procedimento richiede ad altri uffici o servizi comunali, questi vanno richiesti mediante nota interna, attraverso l'Ufficio Protocollo comunale, e devono essere rilasciati per iscritto entro 10 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine essi si intendono positivamente acquisiti. In ogni caso i predetti Servizi sono responsabili dei loro pareri, sia che questi siano stati espressi in forma esplicita sia che siano stati acquisiti per decorso del termine di 10 giorni precedente.
15. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di trenta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ove dovuto, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato ed il progettista per un'audizione.
16. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale, sottoscritto dal responsabile del procedimento, dall'interessato e dal progettista, nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di trenta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata, così come pure resta sospeso il termine per dare inizio ai lavori.
17. Ai fini di comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, tiene luogo la copia della denuncia di inizio dell'attività edilizia (ovvero la copia, munita del timbro di preaccettazione da parte del front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, restituita al privato al momento della presentazione), dalla quale risulti la data di ricevimento da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia della denuncia stessa, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e l'attestazione del professionista abilitato, oltre alla copia degli altri atti di assenso eventualmente necessari.
18. Entro 15 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, deve esserne data notizia al pubblico mediante un avviso sintetico (indicante il nome del titolare, la natura delle opere e l'ubicazione dell'immobile interessato), che deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni.
19. Chiunque può prendere visione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia della denuncia di inizio dell'attività presentata e dei relativi elaborati e documenti allegati, sia durante la fase istruttoria sia dopo la conclusione del procedimento, secondo le modalità previste al successivo articolo 251.  
La denuncia di inizio attività, completa degli allegati che la integrano, è un atto pubblico, ed è dovere dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite il proprio front office, di garantire il diritto di accesso rispetto ad essa. Chiunque abbia un legittimo interesse connesso alla denuncia di inizio attività, ha anche diritto di ottenerne copia. Chiunque ottiene copia della denuncia e dei relativi allegati grafici, si assume automaticamente la responsabilità circa l'uso che verrà fatto di tali copie. Resta inalterato il diritto dei progettisti di tutelarsi, nelle opportune sedi penali e/o civili, contro l'eventuale abuso da parte di coloro che abbiano ottenuto copia degli elaborati grafici allegati alla denuncia di inizio attività e che ne facciano uso diverso da quello connesso al rilascio, senza alcuna responsabilità da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.
20. E' fatto obbligo al titolare della denuncia di inizio attività, di apporre nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (ordine di cantiere) secondo quanto prescritto dall'articolo 51 del presente Regolamento utilizzando preferibilmente il modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia.
21. Il committente o il responsabile dei lavori (come definito al successivo articolo 53), anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa, deve, ai sensi del comma 8 dell'art. 3 del D.Lgs. 14.8.1996, n. 494 (come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. n. 276/2003 e dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 6.10.04, n. 251):
  - a) verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla CC.II.AA.;
  - b) chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - c) chiedere un certificato di regolarità contributiva; tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva (DURC);
  - d) trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia, all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui ai precedenti punti b) e c).In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.  
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia deve trasmettere, entro 10 giorni dalla eventuale richiesta, alle Casse Edili competenti per territorio, il nominativo e la documentazione raccolta relativa alle imprese esecutrici dei lavori.

Il [committente](#) o il responsabile dei lavori (come definito al successivo articolo [53](#)), deve inoltre provvedere ad affiggere presso il cantiere, per tutta la durata dei lavori, un cartello ben leggibile, dove dovranno essere indicati, oltre agli altri dati previsti dall'articolo 51 del Regolamento, anche la posizione INPS, INAIL e Cassa Edile dell'impresa stessa.

Il certificato di regolarità contributiva (DURC), ai sensi della Circolare n. 848 del 14.7.2004 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale degli Affari Generali, Risorse Umane e Attività Ispettive, non è necessario per [lavori in economia](#) realizzati direttamente dai privati.

22. In caso di mancata realizzazione delle opere previste dalla denuncia di inizio attività, il contributo di costruzione, viene restituito, su domanda del titolare della D.I.A. stessa e secondo le modalità fissate dall'articolo [89](#) del presente Regolamento. Non si procede invece alla restituzione dei diritti di segreteria, in quanto questi sono finalizzati alla avvenuta esecuzione dell'istruttoria tecnica d'ufficio e non alla effettiva avvenuta o meno realizzazione delle [opere edilizie](#).

#### **Art. 28 CONTROLLO DELLE OPERE ESEGUITE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

[vai all'indice](#) 

1. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'articolo [29](#);
  - c) a controllare il merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia ed a verificare la corrispondenza del progetto a quanto asseverato dal professionista abilitato;
  - d) a verificare la correttezza del calcolo del [contributo di costruzione](#) dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo, oltre che dei prescritti [diritti di segreteria](#).
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'[inizio dei lavori](#) resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello Unico notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Al responsabile del procedimento non compete alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse alla D.I.A., le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del tecnico asseveratore.
4. Nella fase istruttoria di verifica della conformità della denuncia di inizio dell'attività edilizia, che deve concludersi entro il 30° giorno successivo alla data di presentazione della stessa, possono quindi verificarsi i seguenti casi diversi:
  - a) verifica positiva della legittimità della denuncia di inizio attività presentata e della sua completezza formale: in tale ipotesi il procedimento si conclude con l'archiviazione della denuncia di inizio attività senza che vi sia alcuna necessità di dare comunicazione all'interessato dell'esito positivo della verifica;
  - b) accertamento della non conformità della denuncia di inizio attività, presentata alla disciplina urbanistico-edilizia con inoltre false attestazioni da parte del progettista: il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in tal caso diffiderà a non iniziare i lavori, oltre che provvedere alla denuncia del professionista all'Autorità Giudiziaria, per violazione degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, ed infine la segnalazione all'Ordine o Collegio Professionale di appartenenza per l'eventuale irrogazione delle sanzioni disciplinari;
  - c) accertamento della non conformità della denuncia di inizio attività, presentata alla disciplina urbanistico-edilizia o incompletezza di documentazione progettuale o amministrativa allegata: il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in tal caso provvederà a dichiarare sospesi i termini di efficacia della denuncia e a diffidare dal non iniziare i lavori, oltre che richiedere le integrazioni e le correzioni progettuali necessarie, che dovranno essere prodotte entro il termine di 15 giorni dalla data di comunicazione della richiesta, a pena dell'archiviazione della denuncia di inizio attività, stessa per sua inammissibilità, senza che occorra una ulteriore dichiarazione espressa in proposito;
  - d) accertamento della non ammissibilità della denuncia di inizio attività, in quanto esterna al suo campo di applicazione: il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in tal caso dichiarerà motivatamente la sua improcedibilità ed intimerà alla non esecuzione delle opere;
  - e) accertamento dell'erronea determinazione del contributo di costruzione e/o il suo incompleto versamento: il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia emette un provvedimento di richiesta di conguaglio senza procedere alla [sospensione](#) del termine di 30 giorni per l'inizio lavori e senza emettere un ordine di non esecuzione dei lavori.

5. Rimane salva comunque per il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia la facoltà di diffidare dall'iniziare i lavori, se questi non hanno ancora preso avvio, oppure di emettere provvedimento di sospensione dei lavori se questi hanno già preso avvio, in tutti i casi di presentazione di denuncia di inizio attività irregolare, anche dopo il termine di 30 giorni concesso per la conclusione dell'istruttoria.
6. Il controllo delle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di [fine dei lavori](#) ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori ordinario pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia. Per gli interventi soggetti a [certificato di conformità edilizia e agibilità](#) il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.
7. Il controllo deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale di sottoporre a controllo tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività. La determinazione del campione è indicata all'articolo [25](#).
8. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in forza di quanto disposto dall'articolo 107, comma 3, lett. g), del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli [strumenti urbanistici](#) generali ed attuativi ed alle modalità esecutive fissate nella denuncia di inizio attività. Le opere e i cantieri sono pertanto soggetti a controllo da parte dei funzionari dello Sportello Unico dell'Edilizia, che potranno avvalersi anche dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale, oltre che delle strutture sanitarie territoriali.
9. Qualora personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale accertassero presunte violazioni urbanistico-edilizie, ne daranno immediata comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia che, in quanto Servizio Comunale competente in materia urbanistico-edilizia, verificherà, entro 48 ore, l'effettiva o meno irregolarità delle opere riscontrate e procederà alle azioni amministrative repressive e sanzionatorie conseguenti.
10. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico dell'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione alla denuncia di inizio attività presentata, mediante visite di sopralluogo sul cantiere.  
Il responsabile del procedimento di verifica delle opere potrà richiedere la presenza in cantiere, durante le visite di sopralluogo, sia del titolare della denuncia di inizio attività sia del direttore dei lavori, e potrà avvalersi della collaborazione di funzionari di altri uffici comunali.
11. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nella denuncia, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
12. Durante il corso dei lavori ed anche fino al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, ove previsto, e, negli altri casi, fino alla comunicazione di fine dei lavori, le visite ai cantieri possono avere luogo, anche senza preavviso e non possono quindi essere sollevate eccezioni di sorta per tali visite né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.  
La mancata visita da parte dei funzionari dello Sportello Unico dell'Edilizia non esime il titolare della denuncia di inizio attività, il [direttore dei lavori](#) e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano previste nella denuncia.  
Il titolare della denuncia di inizio attività deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per la effettuazione delle visite di controllo da parte degli incaricati dello Sportello Unico.  
Per ogni visita si redige verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
13. La denuncia di inizio attività ed i relativi elaborati grafici, munita del timbro di preaccettazione apposto dal front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, ai sensi del [comma 3 dell'articolo 30](#), devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati delle verifiche.

### Parte III

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)

#### Art. 29 AMBITO DI APPLICAZIONE

vai all'indice 

1. Sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi non espressamente elencati agli articoli [19](#), [24](#) e [29](#) del presente Regolamento.
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dall'articolo [26](#) del presente Regolamento.

#### Art. 30 DISCIPLINA PROCEDIMENTALE

vai all'indice 

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, contenuta nell'apposita cartetta in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico, sottoscritta dal proprietario dell'[immobile](#) o da chi ne abbia [titolo](#), è presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello stesso, ed in distribuzione presso lo stesso front office oppure scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo [23](#). Della avvenuta allegazione di tale documentazione progettuale dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di specifica distinta, debitamente datata e sottoscritta dal richiedente e dal progettista. E' di norma preferibile denominare ogni elaborato allegato alla domanda di permesso di costruire utilizzando le stesse denominazioni dell'articolo 23, eventualmente seguite da un punto e da un numero progressivo, in caso di più elaborati dello stesso tipo.  
La richiesta di permesso di costruire dovrà rispettare le norme vigenti in materia di [bollo](#)<sup>56</sup>.  
La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere, anche ai fini delle incombenze poste a carico dell'Amministrazione Comunale in ordine alle disposizioni sull'anagrafe tributaria, di cui al D.P.R. 29.9.1973, n. 605, le generalità, data e luogo di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale del titolare e del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento, oltre che sede e codice fiscale dell'esecutore delle opere.
2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli [strumenti urbanistici](#) adottati ed approvati ed al presente Regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla [valutazione preventiva](#), ove acquisita.
3. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, dopo averne verificata la correttezza e la presenza dei requisiti minimi di completezza formale e quindi la sua ricevibilità, provvederà ad apporre sul frontespizio della domanda un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale entro il giorno lavorativo successivo.
4. Qualora la carenza della documentazione allegata alla domanda di permesso di costruire, rispetto a quella prescritta dall'articolo [23](#), sia particolarmente rilevante e tale da configurare la mancanza dei requisiti fondamentali completezza e quindi di ammissibilità al procedimento, il front office dello Sportello Unico dichiarerà la irricevibilità della domanda e non procederà alla sua acquisizione, non procedendo quindi all'apposizione del timbro di preaccettazione.
5. Ai fini del precedente comma si considerano come rispettose dei requisiti minimi di completezza, dal punto di vista progettuale ed amministrativo, e come tali in grado di avviare il relativo procedimento amministrativo finalizzato al rilascio del permesso di costruire, anche in riferimento alla capacità della richiesta di attivare l'assettibilità delle opere in progetto per silenzio-assenso, ai sensi del comma 20 successivo, le istanze corredate almeno dalla seguente documentazione minima, in riferimento a quanto prescritto dall'articolo 23:
  - documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 23: lettere a), b), c), d), e), f), h1), h2), h3), h4), h6), k), i), l), p), s1), s3), s8), s14), t1), t2), t6);
  - documentazione di cui al comma 4 dell'articolo 23: lettere U1), U2, U3, U4, U5;
  - documentazione di cui al comma 5 dell'articolo 23: lettere V1), V2), V5).

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>56</sup> Secondo la risoluzione n. 410201 del 20.4.93 della Direzione Generale Tasse, l'imposta di bollo non è dovuta sui disegni, i piani, i calcoli, e gli allegati alla domanda di concessione edilizia (ora permesso di costruire).  
La risoluzione Dir. AA.GG. e Contr. Trib. n. V/10/347 del 22.4.94, stabilisce che i disegni, piani, calcoli, tipi di frazionamento, ecc. restituiti in allegato al provvedimento di concessione edilizia (permesso di costruire), prodotti dall'interessato in carta libera in quanto compresi tra gli atti elencati nell'art. 28 della Tariffa approvata con D.M. 20.8.92, allegata al D.P.R. 26.10.72, n. 642, sono soggetti all'imposta di bollo, da corrispondersi mediante applicazione di marche nella misura fissa di lire 600 (€ 0,31) per ogni foglio, solo nel momento in cui vengono a far parte del provvedimento rilasciato dal Comune.  
Ai sensi dell'art. 5, lett. a), del D.P.R. 26.10.72, n. 642 "Disciplina dell'imposta di bollo", il "foglio" si intende composto da 4 facciate.

La seguente documentazione potrà essere temporaneamente sostituita con una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#):

☐ documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 23: lettere o), r1), s4), s5), s6), t3), t4), v), w), x).

Tale documentazione dovrà essere comunque prodotta, in unica soluzione, entro il termine stabilito per il rilascio del permesso di costruire. Qualora il responsabile del procedimento, al momento della produzione di tale documentazione, rilevi la sua non regolarità, non si procederà al rilascio del permesso di costruire, e verrà concesso un ulteriore termine di 15 giorni per la regolarizzazione o la rettifica della documentazione irregolare. Qualora, alla scadenza di detto termine, l'interessato non abbia provveduto alla rettifica o alla regolarizzazione, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso di costruire.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

6. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento stesso. Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.

La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di istruttoria della domanda di permesso di costruire, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta del permesso di costruire, in distribuzione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia o scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello, all'interno del sito Internet comunale.

Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.

E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente e/o con il progettista. Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere il permesso di costruire, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio del permesso di costruire.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande di permesso di costruire in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, entro il termine istruttorio di 60 giorni di cui al successivo comma 10, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede al rilascio del relativo atto di assenso o al motivato diniego dello stesso.

In tale ipotesi il richiedente è tenuto a presentare, unitamente alla domanda di permesso di costruire, la specifica richiesta, corredata dai [relativi elaborati](#), al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Il permesso di costruire dovrà quindi richiamare tale atto di autorizzazione.

Nell'ipotesi di inerzia dello Sportello Unico dell'Edilizia sulla istanza di autorizzazione paesaggistica, decorso il termine di 60 giorni di cui sopra si intende maturato il silenzio-rifiuto e conseguentemente tale silenzio-rifiuto opera anche nei riguardi della richiesta di permesso di costruire.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla domanda, spetta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto, [sospendendo](#) altresì i termini istruttori di cui al successivo comma 10. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia convoca una [Conferenza](#) dei Servizi. Il termine istruttorio rimane sospeso per tutta la durata dell'iter collegiale della Conferenza dei Servizi. A tale scopo il responsabile del procedimento provvede a comunicare al richiedente il permesso di costruire che è stata convocata la Conferenza con conseguente sospensione del termine di conclusione dell'istruttoria.

La domanda di permesso di costruire è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la Conferenza ha esito non favorevole.

9. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dallo Sportello Unico dell'Edilizia acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'[interruzione](#) del termine istruttorio di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

E' possibile, per il responsabile del procedimento, effettuare tale richiesta di integrazione documentale anche oltre il termine di 15 giorni di cui sopra; in tal caso però, la richiesta non produce l'effetto interruttivo del termine istruttorio.

Se la documentazione di completamento non viene prodotta entro 30 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso di costruire.

10. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ovvero entro 60 giorni dalla data dell'eventuale completamento documentale richiesto ai sensi del comma precedente il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali interessati e richiedendo alle amministrazioni esterne eventualmente interessate, il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Per quanto riguarda i pareri interni all'Amministrazione che il responsabile del procedimento richiede ad altri uffici o servizi comunali, questi vanno richiesti mediante nota interna, attraverso l'Ufficio Protocollo comunale, e devono essere rilasciati per iscritto entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine essi si intendono positivamente acquisiti. In ogni caso i predetti Servizi sono responsabili dei loro pareri, sia che questi siano stati espressi in forma esplicita sia che siano stati acquisiti per decorso del termine di 15 giorni precedente. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della [Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio](#), nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 11 ed a redigere una relazione scritta al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Trovano applicazione, in proposito, le disposizioni dettate dall'articolo 16, comma 2, della Legge n. 241/90.

Alla Commissione di cui al Titolo II del Capo Primo del presente Regolamento è data facoltà di richiedere, autonomamente rispetto al procedimento generale di rilascio del permesso di costruire ed analogamente a quanto vale per il responsabile del procedimento, eventuale documentazione integrativa necessaria per l'espressione del parere di competenza, in riferimento esclusivamente alla natura di tale parere ed ai contenuti della Dichiarazione di Indirizzi, attraverso richiesta scritta da parte del Presidente direttamente all'interessato. Tale richiesta di documentazione integrativa non [sospende](#) né [interrompe](#) i termini del procedimento generale di rilascio del permesso di costruire. La Commissione deve pertanto esprimere il proprio parere entro il termine fissato dal [comma 6 dell'articolo 11](#) e comunque entro il termine massimo concesso al responsabile del procedimento per la conclusione dell'istruttoria.

In ogni caso, la motivata proposta del responsabile del procedimento di cui al comma 11, dovrà tenere conto del ruolo della Commissione, dando ragione quindi, al suo interno, del parere della Commissione, o della sua mancata acquisizione, o in quanto esso non è richiesto su quella determinata pratica, o in quanto, pur richiesto, non è stato reso e per quali motivazioni.

11. Acquisiti tali atti, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione, fermo restando che la responsabilità della rispondenza del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, e al certificato d'uso, quando rilasciato, rimane in capo esclusivamente al progettista.
12. Tale motivata proposta dovrà riassumere la trattazione della pratica, essa si dovrà quindi concludere con la proposta articolata di un provvedimento di approvazione oppure di reiezione della domanda di rilascio del permesso di costruire.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica in particolare:

- la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato, mediante verifica formale della presenza della dichiarazione di cui al [punto I\), del comma 1, del precedente articolo 23](#);
- la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale, di cui al comma 2 del presente articolo;
- la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel [certificato d'uso](#), nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, e solo in tal caso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente Regolamento e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo.

Le verifiche da parte del responsabile del procedimento non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Il responsabile del procedimento deve, inoltre, formulare, nell'ambito della motivata proposta, una valutazione circa la realizzazione o la monetizzazione di aree a [standard](#), quando tale possibilità sia prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

13. Al responsabile del procedimento non compete alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse al permesso di costruire, le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del progettista. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia, oltre che di Codice Civile.


Non compete al permesso di costruire la verifica delle norme di carattere privatistico a tutela degli eventuali diritti privati (esistenza di [servitù](#), ecc.).

14. Entro il termine di 60 giorni di cui sopra il responsabile del procedimento potrà richiedere all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dall'articolo 23 a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale. Tale documentazione integrativa inoltre, non potrà comunque in ogni caso riguardare quanto prescritto dall'articolo 23 in riferimento alla documentazione generale da allegare alle istanze di permesso di costruire, ma solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica (come, ad esempio una ulteriore sezione significativa rispetto alle due minime prescritte all'articolo 23, un maggior dettaglio della relazione tecnica illustrativa, un ulteriore particolare costruttivo, ecc.). Tale richiesta non produce l'effetto interruttivo del termine istruttorio.
15. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la [Conferenza](#) dei Servizi.
16. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ove dovuto, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato ed il progettista per un'audizione.
17. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale, sottoscritto dal responsabile del procedimento, dall'interessato e dal progettista, nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
18. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della Conferenza dei Servizi, di cui al comma 15, e deve essere notificato all'interessato. La consegna dell'atto direttamente ad opera del front office, con sottoscrizione dell'atto stesso per ricevuta da parte dell'interessato, produce gli stessi effetti della notifica. L'atto potrà essere consegnato, in luogo del richiedente, anche al progettista, allo scopo delegato dal richiedente stesso. La delega potrà essere costituita anche da [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) rilasciata dal progettista.  
Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo Pretorio mediante avviso sintetico (indicante il nome del titolare del permesso di costruire, la natura delle opere e l'ubicazione dell'immobile interessato), pubblicato per 15 giorni. Tale affissione non fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa del permesso di costruire.  
Il permesso di costruire può essere notificato anche in pendenza di pubblicazione. L'eventuale mancata pubblicazione costituisce esclusivamente vizio di procedura formale, sanabile in ogni momento, senza la necessità di alcun provvedimento di revoca, sostituzione, integrazione o altro intervento sul permesso di costruire rilasciato, il quale resta comunque valido, operante e soggetto ai consueti termini di impugnativa a prescindere dalla sua pubblicazione.
19. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di permesso di costruire deve essere comunicata al richiedente entro i 15 giorni successivi al rilascio del permesso o al provvedimento motivato di diniego, con l'indicazione della documentazione eventualmente necessaria per il ritiro del permesso.
20. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
21. I termini istruttori di cui ai commi 9 e 10 del presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, i quali, per i fini del presente comma, debbono intendersi:
  - a) tutti i progetti riguardanti immobili soggetti ad un vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - b) le nuove costruzioni con volumetria utile complessiva superiore ai 2.000 mc in caso di funzioni residenziali e [terziarie](#) e superiore a 3.000 mq negli altri casi;
  - c) in generale tutti quei progetti che, per caratteristiche tipologiche, costruttive, di collocazione o quant'altro, vengano giudicati come particolarmente complessi dal responsabile del relativo procedimento; in tale ipotesi in sede di comunicazione di avvio del procedimento, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà altresì ad informare il richiedente che il progetto viene considerato particolarmente complesso e come tale in grado di attivare il raddoppio dei citati termini istruttori.
22. E' fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di apporre nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (ordine di cantiere) secondo quanto prescritto dall'articolo 51 del presente Regolamento utilizzando di norma il modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia.
23. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con una seconda istanza l'interessato può richiedere che il Responsabile dello Sportello Unico, in sede di esame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata.
24. Chiunque può prendere visione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia del permesso di costruire e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati, sia durante la fase istruttoria sia dopo la conclusione del procedimento, secondo le modalità previste al successivo articolo 251.  
Il permesso di costruire, completo degli allegati che lo integrano, è un atto pubblico, ed è dovere dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite il proprio front office, di garantire il diritto di accesso rispetto ad esso. Chiunque abbia un legittimo interesse connesso alla richiesta di permesso di costruire, ha anche diritto di ottenerne copia, oltre che

del formale atto di permesso di costruire, anche degli elaborati grafici approvati ed allegati al permesso stesso. Chiunque ottiene copia del permesso di costruire e dei relativi allegati grafici, si assume automaticamente la responsabilità circa l'uso che verrà fatto di tali copie. Resta inalterato il diritto dei progettisti di tutelarsi, nelle opportune sedi penali e/o civili, contro l'eventuale abuso da parte di coloro che abbiano ottenuto copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire e che ne facciano uso diverso da quello connesso al rilascio, senza alcuna responsabilità da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.

**Art. 31 DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE** **vai all'indice**   
**PRIMA DEL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del ritiro del permesso di costruire da parte del titolare, dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto [ascensore](#), occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.
3. Dovranno inoltre essere presentati:
  - a) ricevuta di avvenuto versamento del [contributo di costruzione](#) se ed in quanto dovuto;
  - b) eventuale copia conforme all'originale della [convenzione](#) edificatoria (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e [trascritta](#), o dichiarazione del Notaio che tali incombenze sono in corso (in tale ultima ipotesi, l'originale della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere inoltrata non appena espletate le operazioni di registrazione e trascrizione, la copia dovrà riportare gli estremi della registrazione e trascrizione avvenute);
  - c) eventuale ricevuta di avvenuto deposito di garanzie fideiussorie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - d) ricevuta di avvenuto versamento dei prescritti diritti di segreteria, di cui all'articolo [250](#) del presente Regolamento;
  - e) eventuale copia conforme (o originale) della certificazione di riconoscimento della qualifica di [imprenditore agricolo professionale](#), ai fini della gratuità del permesso di costruire o [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#);
  - f) versamento della eventuale cauzione, di cui al comma 6 dell'articolo [47](#) del presente Regolamento, a garanzia del corretto ripristino del suolo pubblico;
  - g) ogni altra eventuale documentazione tecnico-amministrativa richiesta in sede di comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire di cui al [comma 19 del precedente articolo 33](#);
  - h) garanzia fideiussoria di cui all'articolo [176](#) per la corretta realizzazione delle eventuali aree a parcheggio pubblico.

**Art. 32 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA** **vai all'indice** 

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'[immobile](#) o a chi abbia [titolo](#) per richiederlo, ai sensi del precedente articolo [22](#).
2. Nel permesso di costruire devono essere indicati i termini di [inizio](#) e di [ultimazione](#) dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga verrà concessa tramite apposito provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. Tale provvedimento dovrà essere motivato ed assunto a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche o edilizie configgenti con il permesso di costruire da prorogare. La richiesta di proroga, in competente [bollo](#), dovrà essere indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, entro i 60 giorni precedenti la data di scadenza del permesso di costruire. L'eventuale proroga sarà concessa entro i successivi 30 giorni.
3. Fermo restando che il permesso di costruire è irrevocabile, esso decade nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data della comunicazione del suo rilascio; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, da inoltrarsi prima della scadenza dei 60 giorni al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il termine può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali il permesso di costruire decade;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 2 precedente;
  - c) mancata esecuzione di determinate quantità di opere, entro i termini eventualmente stabiliti nell'atto del permesso di costruire, per costruzioni di particolari caratteristiche, mole e/o complessità;



d) entrata in vigore di nuove e contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati; in tal caso il permesso di costruire resta invece valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio;

e) annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità.

La decadenza opera automaticamente al verificarsi di una delle condizioni a), b) o c) di cui al capoverso precedente, senza la necessità di alcuna dichiarazione espressa e formale da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, fermo restando che comunque è facoltà del Responsabile stesso di dichiarare la decadenza con apposito atto notificato agli interessati.

Nell'ipotesi d) invece la decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con apposito provvedimento notificato agli interessati. I permessi di costruire assentiti per decorrenza dei termini, sono annullati per mancanza di legittimità nel caso vengano riscontrati contrasti con le norme vigenti.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, con l'indicazione del [direttore dei lavori](#) e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

Qualora il titolare del permesso di costruire intenda e possa eseguire i [lavori in economia](#) e non sia in condizioni di indicare le varie imprese assentrici dei lavori all'atto di comunicazione di inizio dei lavori, tale indicazione potrà essere sostituita da una dichiarazione di eseguire gli interventi in economia. In tale ipotesi anche sul cartello di cantiere di cui all'articolo [51](#) del presente Regolamento sarà apposta la medesima dicitura.

Al fine di rispondere comunque all'esigenza di conoscenza e di garantire l'effettuazione dei controlli da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo, permesso di costruire o denuncia di inizio attività a seconda dei casi, come disciplinati all'articolo [26](#) per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del [contributo di costruzione](#) per le parti non ancora eseguite.

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può rilasciare il nuovo permesso di costruire o il titolare può presentare denuncia di inizio attività, a seconda della entità delle opere ancora da eseguire, solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano.

La domanda di nuovo permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per il completamento delle opere, potranno, per quanto riguarda la documentazione tecnica di progetto da allegarsi, fare riferimento a quella allegata all'originario permesso di costruire, ove non siano intervenute, o non si intendano apportare, modifiche al progetto originario.

6. Il permesso di costruire deve contenere:

a) gli estremi della richiesta del permesso;

b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;

c) la descrizione delle opere assentite con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

d) l'ubicazione e l'identificazione catastale e toponomastica dell'immobile oggetto dell'intervento;

e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;

f) gli estremi di approvazione dell'eventuale [strumento urbanistico attuativo](#) al quale il permesso di costruire è subordinato;

g) gli estremi delle deliberazioni comunali di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;

h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;

i) la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, se acquisito, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello Unico sulle stesse;

l) i termini entro i quali devono avere inizio i lavori e quelli entro cui devono essere ultimati;

m) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione;

n) la dettagliata descrizione (eventualmente anche in forma di allegato) delle eventuali prescrizioni impartite.

Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la [convenzione](#) urbanistica, da redigersi, registrarsi e da [trascrivere](#) secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Tale convenzione dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato nell'Allegato C del presente Regolamento.

7. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

☐ di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta prescritta [comunicazione di inizio dei lavori](#), di cui all'articolo [43](#) del presente Regolamento, rendendo noti anche i nomi del [direttore dei lavori](#) e del costruttore che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere; dovranno essere inoltre indicati i nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del D.Lgs. 14.8.96, n. 494, sulla [sicurezza dei cantieri](#);

☐ di notificare l'[inizio del cantiere](#), ai sensi della L. 494/1996;

Formattati: Elenchi puntati e numerati

- ❑ di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, [l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico](#);
- ❑ di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in [cemento armato od a struttura metallica](#), presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ai sensi dell'articolo 65 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;
- ❑ di effettuare, per i casi ove non è previsto il deposito progettuale preventivo, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- ❑ di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (ordine di cantiere) secondo quanto prescritto dall'articolo [51](#) del presente Regolamento;
- ❑ di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- ❑ di richiedere le eventuali visite di controllo;
- ❑ di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- ❑ di concordare con lo Sportello Unico dell'Edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di [arredo urbano](#), ecc.;
- ❑ di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- ❑ di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, [la data di ultimazione](#) sottoscritta anche dal [direttore dei lavori](#);
- ❑ di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#), qualora previsto, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

Il richiamo al titolare al rispetto di tali obblighi potrà essere sintetizzato in calce al permesso di costruire, con il richiamo al presente articolo.

8. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di Piano Regolatore Generale, dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo o del presente Regolamento, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Tali modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
9. Una copia del permesso di costruire e degli elaborati tecnici di progetto approvati, sottoscritti in originale dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, viene rilasciata dal front office dello Sportello Unico al titolare al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per gli eventuali controlli comunali.  
Una ulteriore copia del permesso di costruire, anch'essa sottoscritta in originale dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e di tutti gli elaborati tecnici di progetto approvati, viene conservata, come originale, presso il back office dello Sportello Unico dell'Edilizia.
10. In caso di mancata utilizzazione del permesso di costruire, il contributo di costruzione, viene [restituito](#), su domanda del titolare del permesso di costruire e secondo le modalità fissate dall'articolo [89](#) del presente Regolamento. Non si procede invece alla restituzione dei [diritti di segreteria](#), in quanto questi sono finalizzati alla avvenuta esecuzione dell'istruttoria tecnica d'ufficio e non alla effettiva avvenuta o meno realizzazione delle [opere edilizie](#).
11. Il [committente](#) o il responsabile dei lavori (come definito al successivo articolo [53](#)), anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa, deve, ai sensi del comma 8 dell'art. 3 del D.Lgs. 14.8.1996, n. 494 (come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. n. 276/2003 e dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 6.10.04, n. 251):
  - a) verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla CC.II.AA.;
  - b) chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - c) chiedere un certificato di regolarità contributiva; tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva (DURC);
  - d) trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia, prima dell'[inizio lavori](#) oggetto del permesso di costruire o contestualmente ad esso, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui ai precedenti punti b) e c).

In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia deve trasmettere, entro 10 giorni dalla eventuale richiesta, alle Casse Edili competenti per territorio, il nominativo e la documentazione raccolta relativa alle imprese esecutrici dei lavori.

Il [committente](#) o il responsabile dei lavori (come definito al successivo articolo [53](#)), deve inoltre provvedere ad affiggere presso il cantiere, per tutta la durata dei lavori, un cartello ben leggibile, dove dovranno essere indicati, oltre agli altri dati previsti dall'articolo 51 del Regolamento, anche la posizione INPS, INAIL e Cassa Edile dell'impresa stessa.

Il certificato di regolarità contributiva (DURC), ai sensi della Circolare n. 848 del 14.7.2004 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Direzione Generale degli Affari Generali, Risorse Umane e Attività Ispettive, non è necessario per [lavori in economia](#) realizzati direttamente dai privati.

#### **Art. 33 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA vai all'indice**

1. Il permesso di costruire in deroga agli [strumenti urbanistici](#) ed alle norme del presente Regolamento, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le [destinazioni d'uso](#) ammissibili, la [densità edilizia](#), l'[altezza](#) e la [distanza tra i fabbricati](#) e [dai confini](#), stabilite dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi [strumenti urbanistici attuativi](#).
3. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
4. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90, allo scopo di consentire la partecipazione ed il controllo sulle determinazioni discrezionali del Comune che potrebbero risultare lesive di eventuali diritti reali o interessi legittimi.

#### **Art. 34 CONTROLLO DELLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE vai all'indice**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in forza di quanto disposto dall'articolo 107, comma 3, lett. g), del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli [strumenti urbanistici](#) generali ed attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire. Le opere e i cantieri sono pertanto soggetti a controllo da parte dei funzionari dello Sportello Unico dell'Edilizia, che potranno avvalersi anche dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale, oltre che delle strutture sanitarie territoriali.
2. Qualora personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale accertassero presunte violazioni urbanistico-edilizie, ne daranno immediata comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia che, in quanto Servizio Comunale competente in materia urbanistico-edilizia, verificherà, entro 48 ore, l'effettiva o meno irregolarità delle opere riscontrate e procederà alle azioni amministrative repressive e sanzionatorie conseguenti.
3. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico dell'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, mediante visite di sopralluogo sul cantiere.  
Il responsabile del procedimento di verifica delle opere potrà richiedere la presenza in cantiere, durante le visite di sopralluogo, sia del titolare del permesso di costruire sia del [direttore dei lavori](#), e potrà avvalersi della collaborazione di funzionari di altri uffici comunali.
4. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
5. E' obbligatoria comunque l'esecuzione dei controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati con permesso di costruire tacitamente assentito, ai sensi dell'[articolo 33, comma 20](#), fermo restando il potere dello Sportello Unico dell'Edilizia di sottoporre a controllo tutte le opere soggette a permesso di costruire. La determinazione del campione di opere soggette a verifica obbligatoria è indicata all'articolo [25](#).
6. Durante il corso dei lavori ed anche fino al rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#), ove previsto, e, negli altri casi, fino alla comunicazione di [fine dei lavori](#), le visite ai cantieri possono avere luogo, anche senza preavviso e non possono quindi essere sollevate eccezioni di sorta per tali visite né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.

La mancata visita da parte dei funzionari dello Sportello Unico dell'Edilizia non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle

norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano previste nel permesso di costruire.

Il titolare del permesso di costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per la effettuazione delle visite di controllo da parte degli dello Sportello Unico.

Per ogni visita si redige verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

7. Il permesso di costruire ed i relativi elaborati grafici, approvati e timbrati dallo Sportello Unico dell'Edilizia, ai sensi del [comma 9 dell'articolo 35](#), devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati delle verifiche.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE

### Art. 35 OPERE EDILIZIE ESEGUITE IN ZONE

#### SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

[vai all'indice](#) 

1. Ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", i lavori inerenti i beni elencati nella Parte III del decreto stesso, sono sottoposti ad una specifica autorizzazione "paesaggistica" preventiva rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con specifico provvedimento, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia pertanto deve trasmettere la proposta di autorizzazione ai fini paesaggistici<sup>57</sup>, al Ministero dei Beni culturali ed Ambientali ed alla Soprintendenza territorialmente competente per l'eventuale esercizio del potere statale di annullamento dell'autorizzazione stessa, nel termine di 60 giorni, previsto dall'articolo 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
3. Valgono in proposito le disposizioni dettate dal [Titolo II del Capo I](#) del presente Regolamento, circa la disciplina generale dell'autorizzazione paesaggistica e quelle del [comma 6 dell'articolo 23](#), circa la documentazione tecnica da allegare alla richiesta di autorizzazione.
4. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto dei provvedimenti elencati all'articolo 157 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141 del Decreto stesso, tutelati ai sensi dell'articolo 142 del Decreto, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico previsto all'articolo 143 del Decreto, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
5. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 4, hanno l'obbligo di sottoporre allo Sportello Unico dell'Edilizia i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
6. La documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti è quella elencata [all'articolo 23, comma 6](#) del presente Regolamento.
7. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.
8. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:
  - a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
9. Lo Sportello Unico, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della [Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio](#), entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 6, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 6, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.
10. La Soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 9. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, lo Sportello Unico assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.
11. L'autorizzazione è rilasciata o negata dal Responsabile dello Sportello Unico entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.
12. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 11, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla Regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare

<sup>57</sup> Sia nel caso di opere soggette a denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 29 del presente Regolamento, sia nel caso di opere soggette a permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 32 del presente Regolamento.

accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.

13. L'autorizzazione paesaggistica:
  - a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;
  - b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla Soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla Regione ed alla Provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;
  - c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
14. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8.7.1986, n. 349 e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiara di rinunciare o di non avervi più interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale Amministrativo Regionale possono essere impuginate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.
15. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Regione e alla Soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155 del D.Lgs. n. 42/04.
16. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.
17. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente Soprintendenza.

#### **Art. 36 INTERVENTI CHE PER TIPOLOGIA E/O DIMENSIONE COMPORTANO LA COSTRUZIONE DI NUOVI IMPIANTI ELETTRICI (ELETTRODOTTI E CABINE MT/BT)**

[vai all'indice](#)

1. In occasione di interventi relativi a:
  - a) nuove costruzioni con qualsiasi destinazione d'uso, con volumetria superiore a 2.000 mc o con qualsiasi volumetria, qualora la costruzione sia ubicata in area a carenza di energia elettrica preventivamente segnalata (segnalazione annuale) al Comune dall'azienda fornitrice;
  - b) ampliamento di costruzioni con qualunque destinazione d'uso che complessivamente superino la volumetria di 2.000 mc o con qualsiasi volumetria, qualora la costruzione sia ubicata in area a carenza di energia elettrica preventivamente segnalata (segnalazione annuale) al Comune dall'azienda fornitrice;
  - c) mutamento di destinazione d'uso di edifici con utilizzo finale diverso dall'abitazione;
  - d) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, quando sia prevista la installazione di nuovi impianti tecnologici quali ascensori, impianti di condizionamento e climatizzazione, ecc.;
  - e) piani urbanistici attuativi;la documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o al progetto di piano urbanistico attuativo, oltre alla documentazione prescritta dall'articolo 23, dovrà prevedere:
  - a) elaborati relativi allo stato di fatto (solo nel caso in cui siano previste opere di urbanizzazione tra cui l'impianto di pubblica illuminazione):
    - planimetria in scala 1:500, 1:1000 o 1:2000, comprendente elettrodotti e cabine esistenti;
  - b) elaborati relativi allo stato di progetto:
    - progetto di massima dell'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e delle eventuali cabine MT/bt (con allegato il progetto delle opere murarie e/o locali che devono ospitare le cabine MT/bt), approvato dall'ARPA/USL.

**Art. 37 MANUFATTI PROVVISORI E PRECARI<sup>58</sup>.****STRUTTURE PER CAMPEGGI, BUNGALOWS E SIMILI****vai all'indice **

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ad un anno, sono soggetti al rilascio di preventiva autorizzazione amministrativa, di cui all'articolo 24.  
Nell'autorizzazione amministrativa deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie alla funzione che devono assolvere, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a rimettere in pristino l'area interessata nel termine dei 10 giorni successivi alla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede direttamente in danno dell'inadempiente, tramite il Servizio Tecnico LL.PP. comunale.
4. L'autorizzazione amministrativa di cui sopra non sostituisce a nessun effetto l'autorizzazione per occupazione di spazi ed aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree e tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa autorizzazione all'occupazione di spazio pubblico.
6. Le disposizioni del presente articolo non sono altresì applicabili ai manufatti di cantiere (baracche per uffici, magazzini, servizi igienici, ecc.), a diretto ed esclusivo servizio del cantiere edile stesso. Per tali manufatti l'autorizzazione alla loro collocazione temporanea è da intendersi ricompresa nel permesso di costruire rilasciato o nella denuncia di inizio attività presentata per la esecuzione delle opere edilizie relative al cantiere. In ogni caso tali manufatti dovranno essere rimossi entro la data di comunicazione di fine dei lavori.
7. Preventivamente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa dovrà essere versato un deposito cauzionale per l'eventuale esecuzione d'ufficio della rimozione delle opere provvisorie, nel caso in cui queste non venissero rimosse dall'interessato nei termini indicati dall'autorizzazione. In tale ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede anche alla irrogazione di una sanzione pecuniaria per mancata rimozione delle opere nei termini prescritti dalla relativa autorizzazione amministrativa.  
Tale deposito cauzionale, il cui importo è determinato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia caso per caso e sulla base di un computo metrico estimativo delle operazioni necessarie al ripristino dei luoghi, redatto ed asseverato da un tecnico abilitato ed allegato all'istanza di autorizzazione amministrativa, e comunque in misura non inferiore 258,00 €, verrà restituito una volta verificata l'avvenuta rimozione nei termini prescritti e ripristinato a regola d'arte il suolo pubblico eventualmente occupato.
8. Le strutture temporaneamente ancorate al suolo di facile rimozione, realizzate anche con materiali e sistemi prefabbricati, dovranno possedere i seguenti requisiti igienico-sanitari:
  1. altezza utile media non inferiore a m 2,70 con minima, nel caso di soffitto inclinato, di m 2,00;
  2. superficie aereoilluminante naturale dei singoli locali che compongono la struttura non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ad eccezione del servizio igienico, che potrà essere privo di finestra e dotato di un impianto di ventilazione artificiale in sostituzione dell'aerazione naturale;
  3. un impianto di aspirazione dei fumi e dei vapori prodotti nella zona cottura che ne consenta una veloce espulsione verso l'esterno, con prese d'aria idonee.Non sono soggetti alle disposizioni del presente comma altri mezzi di pernottamento messi a disposizione dal gestore dell'attività, come roulotte, caravan e maxicaravan per i quali vale l'omologazione rilasciata dagli Enti preposti.  
Le strutture permanentemente ancorate al suolo realizzate, la cui costruzione è possibile solo all'interno dei villaggi turistici, dovranno possedere i seguenti requisiti igienico-sanitari:
  - a) altezza utile media non inferiore a m 2,70 con minima, nel caso di soffitto inclinato, di m 2,00;

<sup>58</sup> In base alla giurisprudenza costante ed univoca, ai fini della ricorrenza del requisito della precarietà di una costruzione si deve prescindere dalla temporaneità della destinazione subiettivamente data all'opera dal costruttore e valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva ed intrinseca destinazione naturale, indipendentemente dalla facilità o meno della sua futura demolizione. Una costruzione precaria inoltre deve essere realizzata per motivi di carattere contingente e quindi eliminabile in un tempo breve, a prescindere dal materiale adoperato. La precarietà dell'opera edilizia, per la quale non occorre permesso di costruire, non discende pertanto dalla più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, bensì dalla sua destinazione a sopperire ad una necessità contingente, esaurita la quale la costruzione debba essere prontamente rimossa; occorre in sostanza che la costruzione sia, sin dall'origine, oggettivamente destinata a servizio di un bisogno temporaneo si che sussista a priori la certezza che, soddisfatta la transitoria necessità, la costruzione venga rimossa. In sintesi quindi la precarietà di una costruzione ai fini della esclusione della necessità del permesso di costruire o denuncia di inizio attività deve essere intesa in senso funzionale e non strutturale, sicché non rileva la circostanza che l'opera manchi di uno stabile ancoraggio al suolo, ma il fatto che essa sia o meno destinata a sopperire ad esigenze contingenti e limitate nel tempo  
Le opere edilizie realizzate in base a concessione di costruzione in precario infine, se non vengono rimosse al momento di cessazione dell'efficacia dell'atto concessivo, devono ritenersi abusive e possono essere perseguite con le ordinarie misure repressive.

- b) superficie aereo illuminante naturale dei singoli locali che compongono la struttura non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ad eccezione del servizio igienico, che potrà essere privo di finestra e dotato di impianto di ventilazione artificiale in sostituzione dell'aerazione naturale;
  - c) superficie utile netta della struttura, nel caso di costruzioni singole, non inferiore a mq 28;
  - d) un impianto di aspirazione dei fumi e dei vapori prodotti nella zona cottura che ne consenta una facile espulsione verso l'esterno, con prese d'aria idonee.
9. Per i campeggi si veda anche quanto stabilito dall'articolo [40](#) del presente Regolamento.

**Art. 38 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI  
URBANISTICO-EDILIZIE**

[vai all'indice](#) 

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di [permesso di costruire](#) o [denuncia di inizio attività](#) qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
- a) che l'intervento sia previsto nello strumento urbanistico generale in vigore;
  - b) che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
  - c) che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati.
- Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PRG è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di intervento edilizio, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta.



## CAPO TERZO ESECUZIONE DEI LAVORI

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 39 APERTURA ED ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

##### PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

[vai all'indice](#)

1. Il titolare del [permesso di costruire](#) o della [denuncia di inizio attività](#) è tenuto a comunicare per iscritto allo Sportello Unico dell'Edilizia l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, anche quando queste avvengono prima dell'effettivo [inizio dei lavori](#) di cui all'articolo 43 del presente Regolamento.
2. Prima di iniziare i lavori è facoltà del titolare del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività di richiedere al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle [opere di urbanizzazione primaria](#).  
I punti di linea e di livello sono fissati solo se il titolare del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività avrà comunicato allo Sportello Unico dell'Edilizia i nominativi dell'assuntore e del [Direttore dei Lavori](#).  
In base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire, in accordo con il Direttore dei lavori, allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli [strumenti urbanistici](#) approvati, fermo restando il rispetto della disciplina urbanistica-edilizia.  
Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo di cui al successivo comma 4, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e devono essere regolarizzati con la presentazione di una denuncia di inizio attività, prima della [fine dei lavori](#).
3. Le operazioni di cui al secondo comma del presente articolo sono eseguite da personale e con i mezzi messi a disposizione dal titolare del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia ed alla presenza del Direttore dei Lavori. Per quanto attiene alla definizione dei punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto comunale, tali indicazioni verranno fornite da personale del Servizio Tecnico LL.PP. comunale.
4. Delle operazioni di cui al secondo e terzo comma è redatto, a cura del Direttore dei Lavori, apposito verbale, in doppio esemplare, che viene sottoscritto dalle parti private ([committente](#), impresa esecutrice e Direttore dei Lavori), dal funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia e dal funzionario del Servizio Tecnico LL.PP. comunale. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici comunali entro 15 giorni dalla richiesta.
5. Nel caso in cui sia stata avanzata la richiesta di cui al comma 2, trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma 4 precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al secondo comma.

#### Art. 40 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.

##### DEFINIZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

[vai all'indice](#)

1. Il titolare del [permesso di costruire](#) deve comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia, con un anticipo di almeno 3 giorni, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna diretta al front office dello Sportello Unico, utilizzando l'apposito modello predisposto dallo Sportello Unico, sottoscritto anche dal [Direttore dei Lavori](#) e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, oltre che del [coordinatore in materia di sicurezza e di salute](#) durante la esecuzione dell'opera, di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 14.8.96, n. 494. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile dello Sportello Unico entro 15 giorni dalla data della intervenuta variazione.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'articolo 4 della L. 5.11.71, n. 1086<sup>59</sup>;
- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'articolo 28 della legge 10/91<sup>60</sup>, la quale potrà essere sottoscritta anche dallo stesso progettista delle opere edilizie;
- c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento attività di cantiere<sup>61</sup>;

<sup>59</sup> Legge 5.11.1971, n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica", art. 4:

**"DENUNCIA DEI LAVORI.**

Le opere di cui all'art. 1 devono essere denunciate dal costruttore all'ufficio del genio civile competente per territorio, prima del loro inizio.

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

Alla denuncia devono essere allegati:

- a) il progetto dell'opera in duplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b) una relazione illustrativa in duplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

L'ufficio del genio civile restituirà al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Anche le varianti che nel corso dei lavori si volessero introdurre alle opere di cui all'art. 1 previste nel progetto originario, dovranno essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, all'ufficio del genio civile nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato o per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

Si tenga presente inoltre che ai sensi dell'art. 149, comma 1, della L.R. 21.4.99, n. 3 "Riforma del sistema regionale e locale", sono stati delegati ai Comuni i provvedimenti relativi alla denuncia di opere in conglomerato cementizio, armato, normale o precompresso ed a struttura metallica di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

<sup>60</sup> Legge 9.1.1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", art. 28:

**"RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI.**

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia insieme alla denuncia di inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

3. La documentazione di cui al comma 1 deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.

4. Una copia della documentazione di cui al comma 1 è conservata dal Comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'art. 33.

5. La seconda copia della documentazione di cui al comma 1, restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere".

Con D.M. 13.12.93, sono stati approvati i modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art. 28 sopra riportato, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

<sup>61</sup> Si tratta di integrare la documentazione richiesta al punto s.4) dell'art. 23 del Regolamento.

Si veda anche Legge 26.10.1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 8, che recita:

"1. I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 6 della L. 8.7.86, n. 349, ferme restando le prescrizioni di cui ai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 10.8.88, n. 377 e successive modificazioni e 27.12.88 ...devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta dei Comuni, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

aerporti, aviosuperfici, eliporti;  
strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30.4.92, n. 285 e successive modificazioni;  
discoteche;

circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

impianti sportivi e ricreativi;

ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

scuole e asili nido;

ospedali;

case di cura e di riposo;

parchi pubblici urbani ed extraurbani;

nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2.

4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi

- d) l'eventuale conguaglio, o la quota spettante di rateizzazione, del [contributo di costruzione](#);
  - e) la documentazione di cui all'[articolo 48, comma 10](#), del presente Regolamento, circa la destinazione degli eventuali materiali di risulta;
  - f) trasmettere il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui ai punti b) e c) del [comma 11](#), del precedente articolo 35;
  - g) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
4. Nel caso di opere soggette a [denuncia di inizio attività](#) è la denuncia stessa a costituire comunicazione anticipata di inizio dei lavori, mediante l'indicazione della data di effettivo inizio dei lavori nella denuncia stessa.
5. I lavori si considerano iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.
- Nel caso di [opere di urbanizzazione](#), relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

#### **Art. 41 CONDUZIONE E CUSTODIA DEL CANTIERE**

[vai all'indice](#) 

1. In ogni [intervento edilizio](#) debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.  
In particolare vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni nei cantieri edili, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. 19.9.94 n. 626 "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE, 90/679/CEE, 93/88/CEE, 95/63/CE, 97/42, 98/24 e 99/38 riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro" e dal D.Lgs. n. 494 del 14.8.96 "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".
2. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare [inquinamento acustico](#), atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
3. Il costruttore, il proprietario ed il [direttore dei lavori](#), nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
4. Ogni cantiere, per tutta la sua durata, deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale, conformi comunque a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione, gestite dal costruttore che ne è responsabile<sup>62</sup>.  
Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e debbono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto all'alba.  
Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di [permesso di costruire](#) o di presentazione di [denuncia di inizio attività](#).
6. La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile (Responsabile di Cantiere), il cui nominativo dovrà essere riportato nell'[ordine di cantiere](#).
7. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi

*immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.*

*5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera l), della presente legge, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4.1.68, n. 15.*

*6. La domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si preveda possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune ai fini del rilascio del relativo nulla-osta".*

<sup>62</sup> Si vedano in particolare l'art. 21 del D.Lgs n. 285/92 ed artt. da 30 a 42 del D.P.R. n. 495/92 "Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada", oltre che il D.M. 10.7.2002 "Disciplinare tecnico per il segnalamento temporaneo".

adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il Direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- ☐ realizzazione di scavi;
- ☐ posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- ☐ installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- ☐ utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

8. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
9. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione comunale, come prescritto dall'articolo 47.
10. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'impresa esecutrice dei lavori che ne è responsabile.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### **Art. 42 MISURE IGIENICHE GENERALI NEI CANTIERI EDILI**

[vai all'indice](#)

1. I materiali provenienti da opere di [demolizione](#) debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
2. I pozzi neri, pozzetti, le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee interessate dalle demolizioni, dovranno essere preventivamente vuotate e disinfettate.
3. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
4. E' vietato il deposito in [cortili](#) delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata, di terra e di materiali di rifiuto, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni.

Non oltre il sopraddetto termine il proprietario o l'impresa esecutrice dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico, come prescritto all'articolo 48 del presente Regolamento.

Qualora detti materiali fossero impregnati di elementi sudici che li rendessero maleodoranti, dovranno essere sgombrati immediatamente.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite e in ordine.

5. Durante la costruzione e demolizione di edifici o in cantieri a lunga durata (lavori stradali e simili), il proprietario o il costruttore dovrà assicurare ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici.
6. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e [le costruzioni provvisoriamente in essi allestite](#) sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente Regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal [direttore dei lavori](#) sotto la propria responsabilità

Le eventuali latrine provvisorie, ad uso degli operatori nei cantieri, devono essere soppresse appena sia possibile sostituirle con altre all'interno dell'edificio.

7. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Azienda U.S.L. e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le vigenti prescrizioni. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
8. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, devono conseguire il nulla-osta dell'Azienda U.S.L., su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
9. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (Responsabile di Cantiere).
10. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in caso di accertata violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.
11. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.  
In difetto il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
12. L'area di cantiere deve essere oggetto di costante pulizia generale, con lo sgombero periodico, o la raccolta in punti specifici di assi di legno chiodate e non, reti di recinzione divelte, rami e foglie, piccoli rifiuti sparsi ed abbandonati, e rifiuti trasportati da agenti atmosferici sul suolo.

13. Al termine dei lavori di cantiere l'area deve essere resa in condizioni di pulizia e tutti i rifiuti prodotti durante la fase di cantiere devono essere smaltiti a cura dell'impresa costruttrice.

#### **Art. 43 STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE**

[vai all'indice](#)

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.  
In particolare si richiamano espressamente le norme stabilite dal D.P.R. 7.1.56, n. 164 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni".
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. Si richiama in particolare il rispetto della norma UNI HD 1000, del giugno 1990 "Ponteggi di servizio con elementi prefabbricati. Materiali, dimensioni, carichi di progetto e requisiti di sicurezza"<sup>63</sup>.

#### **Art. 44 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

[vai all'indice](#)

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.  
La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico, secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale T.O.S.A.P. e viene rilasciata soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso o per la collocazione di mezzi d'opera fissi (gru).
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ha l'obbligo di presentare, almeno 5 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.
5. In ogni caso l'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria per intraprendere e condurre a termine i lavori deve avvenire secondo le eventuali prescrizioni e misure espressamente indicate nel titolo abilitante l'esecuzione delle opere, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.
6. L'autorizzazione è subordinata inoltre al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia della pavimentazione, sia della vegetazione, sia degli eventuali sottoservizi, che deve essere effettuata entro la scadenza dell'autorizzazione stessa.  
Ai fini della determinazione del sopra citato deposito i tecnici comunali dell'Ufficio Viabilità comunale in contraddittorio con il richiedente ed i propri tecnici di fiducia, procedono alla constatazione dello stato delle aree pubbliche occupate.  
Trascorso un anno dall'avvenuto ripristino, il deposito viene restituito solo se i lavori sono stati perfettamente eseguiti. Il deposito deve essere effettuato con le modalità stabilite da apposito atto comunale.
7. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato, utilizzando in primo luogo il deposito cauzionale e addebitando le eventuali maggiori somme al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
8. Per gli edifici oggetto di interventi conservativi, si può provvedere alla manutenzione e al restauro dei vani interrati o seminterrati esistenti e alle eventuali opere di consolidamento in fondazione, previa occupazione ove necessario del suolo pubblico e completo ripristino a lavori ultimati delle pavimentazioni esistenti.
9. Non è consentita, di norma, da parte di soggetti privati la realizzazione di vani sottostanti il suolo pubblico; eventuali ambienti preesistenti, qualora ne sia dimostrata la proprietà, potranno continuare ad essere detenuti segnalandone i dati catastali all'Ufficio Viabilità comunale e chiudendo l'eventuale comunicazione con altri vani o cunicoli.

<sup>63</sup> Si richiama inoltre la Circolare Ministero Lavoro e Previdenza Sociale 23.5.2003, n. 20 "Chiarimenti in relazione all'uso promiscuo dei ponteggi metallici fissi".

**Art. 45 MATERIALE DI IMPIEGO E DI RISULTA**[vai all'indice](#)

1. I materiali provenienti dalle [demolizioni](#) e dagli scavi (materiali di risulta), non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.  
E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

2. Sono considerati rifiuti speciali, quelli indicati all'articolo 7, comma 3, lett. b), del D.Lgs. n. 22/97<sup>64</sup> e comma 1, del paragrafo 4.2.3.1. della Delibera del Comitato Interministeriale del 27.7.84, vale a dire:

- i materiali provenienti da demolizioni (privi di amianto) e scavi;
- gli sfridi di materiali da costruzione;
- i materiali ceramici cotti;
- i vetri di tutti i tipi;
- le rocce ed i materiali litoidi da costruzione.

Questi rifiuti debbono essere gestiti in base alle disposizioni proprie per i rifiuti speciali non pericolosi, di cui agli articoli 31 e 33 del D.Lgs. n. 22/97 e D.M. 5.2.98. In particolare sono rifiuti speciali non pericolosi: cemento, mattoni, mattonelle ceramiche, materiali in gesso, legno, plastica vetro, asfalto con catrame, catrame e prodotti catramosi, metalli (rame, alluminio, bronzo, piombo, zinco, ferro, acciaio, stagno, metalli misti, cavi), terra e materiali di drenaggio, materiale isolante, rifiuti misti di costruzioni e demolizioni.

3. Sono invece considerati rifiuti speciali pericolosi (si veda anche il D.M. 12.6.2002, n. 161):

- secondo l'Allegato D del D.Lgs. n. 22/97: i materiali isolanti contenenti amianto<sup>65</sup>;
- secondo gli Allegati G e H del D.Lgs. n. 389/97: residui di prodotti usati come solventi, sostanze contenenti PCB e/o PCT (es. isolanti elettrici), inchiostri, coloranti, pigmenti, pitture, lacche, vernici, resine, lattici, plastificanti, colle/adesivi;
- secondo l'Allegato I del D.Lgs. n. 389/97: esplosivi, comburenti, facilmente infiammabili, infiammabili, irritanti, nocivi, tossici, cancerogeni, corrosivi, teratogeni, infettivi, mutageni, ecotossici;
- in generale tutti i rifiuti che abbiano le caratteristiche elencate nella colonna 1 della tabella seguente, che contengano un componente elencato nella colonna 2 e/o che abbiano le caratteristiche descritte nella colonna 3 (secondo gli Allegati G, H, I del D.Lgs n. 389/97).

1	2	3
<b>Rifiuti con le seguenti caratteristiche</b>	<b>Che contengano</b>	<b>E/o che siano</b>
Terre, argille, sabbie e fanghi	C1 berillio e composti C2 vanadio e composti	Esplosivi, comburenti
Polveri metalliche	C3 cromo esavalente e composti C4 cobalto e composti	Facilmente infiammabili
Liquidi o fanghi contenenti metalli	omissis	Infiammabili, irritanti, nocivi
Residui della pulitura di cisterne	omissis	Tossici, cancerogeni, corrosivi
Recipienti contaminati che abbiano contenuto uno dei componenti dell'Allegato H	C2/ soluzioni acide o acidi solidi C24 soluzioni basiche o basi solide C25 amianto polvere e fibre	Teratogeni, infettivi, mutageni, ecotossici
Accumulatori e pile elettriche	omissis	

4. I rifiuti presenti su un'area, sulla quale devono essere avviate delle attività di cantiere, sono di proprietà del detentore (soggetto privato proprietario dell'area, anche nel caso in cui egli non abbia prodotto direttamente i rifiuti).

Prima dell'[inizio dell'attività di cantiere](#) si deve provvedere alla pulizia preventiva dell'area ed allo smaltimento dei rifiuti presenti. Tali operazioni sono a carico del proprietario dell'area, che le effettua direttamente o mezzo di ditta appaltatrice.

5. Nel caso in cui, durante i lavori, all'interno dell'area di cantiere, l'esecutore delle opere rinvenga rifiuti ingombranti o rifiuti urbani in genere e/o speciali e pericolosi (ex articolo 7 del D.Lgs. n. 22/97), abbandonati e diversi dai rifiuti di attività di cantiere, tali rifiuti sono a carico del proprietario dell'area, che deve provvedere alla loro raccolta e smaltimento.

6. Nel caso in cui i rifiuti prodotti vengano raccolti preventivamente nel luogo di produzione (deposito temporaneo):

- se trattasi di rifiuti pericolosi: devono essere inviati a smaltimento ogni due mesi o comunque quando le quantità raggiungono i 10,00 mc di materiale in deposito;
- se trattasi di rifiuti non pericolosi: occorre avviarli a smaltimento ogni tre mesi o comunque quando le quantità in deposito raggiungono i 20,00 mc.

<sup>64</sup> E riportati nell'Allegato A del D.Lgs. n. 22/97, sotto il codice CER (Catalogo Europeo di Rifiuti) 17.00.00, riguardante la categoria "Rifiuti da costruzioni e demolizioni".

<sup>65</sup> Si veda la Legge 27.3.1992, n. 257 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto". Per le operazioni di pianificazione e di programmazione delle attività di rimozione e di fissaggio dell'amianto nelle strutture edilizie, si veda quanto disposto dal D.M. 6.9.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della Legge 27.3.92, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto", oltre alla relativa Circolare esplicativa (Circolare del Ministero della Sanità, 12.4.1995, n. 7).

I rifiuti pericolosi in deposito temporaneo (ex Delibera Comitato Interministeriale 27.7.84) non devono essere miscelati tra loro e devono essere stoccati, se in cumuli, su di un basamento resistente all'azione dei rifiuti stessi e protetti dall'azione delle acque meteoriche e dei venti (nel caso in cui i rifiuti si trovino allo stato polverulento).

7. Gli oneri relativi alle attività di smaltimento dei rifiuti speciali di cantiere (pericolosi e non pericolosi), prodotti durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico del produttore (ovvero di chi esegue i lavori).

Il produttore può:

- a) consegnare i rifiuti ad un raccoglitore autorizzato;
  - b) conferire i rifiuti direttamente allo smaltitore finale;
  - c) effettuare attività di autosmaltimento *in situ*.
8. Per i rifiuti non pericolosi i produttori possono provvedere all'autosmaltimento, ovvero allo smaltimento dei rifiuti nel luogo stesso di produzione. In tal caso è necessario comunicare l'inizio dell'attività di autosmaltimento alla Provincia ed avviare l'attività stessa decorsi 90 giorni dall'avvenuta comunicazione all'Ente suddetto. Alla comunicazione deve essere allegata una relazione tecnica che specifichi le caratteristiche tecniche e di sicurezza previsti dalla normativa vigente.
9. E' possibile effettuare operazioni di recupero dei rifiuti<sup>66</sup>. I materiali inerti da costruzione e demolizione possono essere riutilizzati previa macinazione separazione dell'eventuale rottame ferroso e degli altri materiali isolanti, con l'applicazione delle prescrizioni di cui all'Allegato 6 del Decreto Ministero dell'Ambiente 12.7.90, che norma la corretta gestione di materiali polverulenti, per le costruzioni di piazzali, sottofondi di strade e come eventuale materiale di ricoprimento di discariche di tipo diverso da quelle di categoria 2A. Valgono inoltre le disposizioni dettate dal Decreto Ministero dell'Interno 5.2.98.
10. Chiunque intenda avviare un'attività per la costruzione di nuovi edifici o per interventi sul patrimonio edilizio esistente, all'atto della [comunicazione di inizio dei lavori](#), di cui all'articolo 43 del presente Regolamento, deve allegare copia del contratto con una ditta autorizzata allo smaltimento dei rifiuti, ovvero al loro recupero, oppure una autodichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, di riutilizzo degli inerti nell'ambito dello stesso cantiere.
11. I rifiuti da costruzione e demolizione possono essere smaltiti in discarica di categoria 1A e di categoria 2A<sup>67</sup>. I rifiuti pericolosi derivanti da attività di costruzione e demolizione possono essere smaltiti in discariche di tipo 2B e 2C.
12. Ai sensi dell'articolo 14 del D.L. 9.7.2002, n. 138, convertito nella Legge 8.8.2002, n. 178, che ha fornito l'interpretazione autentica della definizione di "rifiuto" di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), del D.Lgs n. 22/1997, viene favorito il riutilizzo dei materiali, allorché il soggetto economico interessato decida di non disfarsi di beni, sostanze e materiali di produzione e di consumo aventi ancora una valenza economica<sup>68</sup>.
- a) se i beni, sostanze o materiali possono essere e sono effettivamente e oggettivamente riutilizzabili nel medesimo o in analogo o diurno ciclo produttivo o di consumo, senza subire alcun intervento preventivo di trattamento e senza recare pregiudizio all'ambiente;
  - b) se gli stessi possono essere e sono effettivamente e oggettivamente riutilizzati nel medesimo o analogo o diurno ciclo produttivo o di consumo, dopo aver subito un trattamento preventivo senza che si renda necessaria alcuna operazione di recupero tra quelle individuate nell'allegato C del D.Lgs. n. 22/1997.
- In tal senso per gli eventuali detriti da demolizione non contenenti materiali disomogenei significativi è da escludere la natura di rifiuto e possono quindi essere riutilizzati senza preventivo trattamento nell'ambito del cantiere edile quale materiale da riempimento. Per tali materiali è consentito quindi anche il deposito temporaneo, nei termini temporali e quantitativi di cui al comma 6 precedente, nel luogo di produzione, per poi essere inviati e riutilizzati in altro sito.

#### **Art. 46 DISPOSIZIONI IN TEMA DI INQUINAMENTO ACUSTICO DEI CANTIERI EDILI E PER ALTRE ATTIVITA' TEMPORAE<sup>69</sup>**

[vai all'indice](#)

1. Il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 6, comma 1 della legge 447/95 e secondo gli indirizzi della Deliberazione della Giunta Regionale del 21.01.2002 n. 45, le modalità per il rilascio delle autorizzazioni comunali in deroga ai limiti fissati dalla classificazione acustica del territorio o, in assenza, dal D.P.C.M.

<sup>66</sup> In regime del D.M. 5.9.94, ove vengono specificate le attività di riuso, recupero e riutilizzo nella gestione dei rifiuti inerti e non pericolosi e fino all'emanazione delle nuove norme tecniche previste dal D.Lgs. n. 22/97.

<sup>67</sup> Secondo la Delibera del Comitato Interministeriale 27.7.84 e fino al recepimento della direttiva CEE n. 105 di 24.5.97 in materia di discariche.

<sup>68</sup> Si veda: Corte di Cassazione, Sez. III Penale, n. 37508 del 2.10.2003.

<sup>69</sup> Si richiama la Circolare n. 23 del 1.8.1991, dell'Assessore all'ambiente ed alla sanità sull'applicazione del DPCM 1.3.91, pubblicata sul B.U.R. - parte seconda - n. 55, del 14.8.91.

14.11.1997 per lo svolgimento delle attività temporanee di seguito indicate qualora comportino l'impiego di sorgenti sonore o effettuino operazioni rumorose.

2. Il presente articolo norma altresì l'attività di cantiere, l'attività agricola e l'esercizio di particolari sorgenti sonore che abbiano comunque il carattere dell'attività temporanea. A tal fine si definisce attività temporanea qualsiasi attività che si esaurisce in un arco di tempo limitato e/o si svolge in modo non permanente nello stesso sito.
3. **Cantieri edili.**

All'interno dei cantieri edili, stradali ed assimilabili, le macchine in uso dovranno operare in conformità alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto, così come recepite dalla legislazione italiana. All'interno dei cantieri dovranno comunque essere utilizzati tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali al fine di minimizzare l'impatto acustico verso l'esterno.

In attesa delle norme specifiche di cui all'art. 3, comma 1, lett. g) della L. 447/95, gli avvisatori acustici potranno essere utilizzati solo se indispensabili ai fini del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro e non sostituibili con altri di tipo luminoso.

L'attività dei cantieri edili, stradali ed assimilabili, è svolta di norma tutti i giorni feriali dalle ore 7.00 alle ore 20.00.

Non si applica il limite di immissione differenziale, né si applicano le penalizzazioni previste dalla normativa tecnica per le componenti impulsive, tonali e/o a bassa frequenza.

L'esecuzione di lavorazioni disturbanti (ad es. escavazioni, demolizioni, ecc.) e l'impiego di macchinari rumorosi (ad es. martelli demolitori, flessibili, betoniere, autobetoniere appartenenti a terzi, seghe circolari, gru, ecc.), sono svolti, di norma, secondo gli indirizzi di cui ai successivi commi, dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00.

Durante gli orari in cui è consentito l'utilizzo di macchinari rumorosi non dovrà mai essere superato il valore limite LAeq = 70 dB(A), riferito ad un tempo di misura (TM)  $\geq$  10 minuti, rilevato in facciata ad edifici con ambienti abitativi.

Durante gli orari in cui non è consentita l'esecuzione di lavorazioni disturbanti e l'impiego di macchinari rumorosi, ovvero dalle ore 7.00 alle ore 8.00, dalle 13.00 alle 15.00, e dalle 19.00 alle 20.00, dovranno essere rispettati i valori limite assoluti di immissione individuati dalla classificazione acustica o, in assenza, dal D.P.C.M. 14.11.1997, mentre restano derogati i limiti di immissione differenziali e le penalizzazioni sopra citate.

Ai cantieri per opere di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di fabbricati si applica il limite di LAeq = 65 dB(A), con TM (tempo di misura)  $\geq$  10 minuti misurato nell'ambiente disturbato a finestre chiuse. Per contemperare le esigenze del cantiere con i quotidiani usi degli ambienti confinanti occorre che:

- a. il cantiere si doti di tutti gli accorgimenti utili al contenimento delle emissioni sonore sia con l'impiego delle più idonee attrezzature operanti in conformità alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale che tramite idonea organizzazione dell'attività;
- b. in occasione dello svolgimento di attività o lavorazioni particolarmente rumorose, venga data preventiva informazione, alle persone potenzialmente disturbate, su tempi e modi di esecuzione delle stesse.

Ai cantieri edili o stradali per il ripristino urgente dell'erogazione dei servizi di pubblica utilità (linee telefoniche ed elettriche, condotte fognarie, acqua, gas, viabilità, ecc.) ovvero in situazione di pericolo per l'incolumità della popolazione, è concessa deroga agli orari, ai limiti ed agli adempimenti amministrativi previsti dal presente articolo.

Ai cantieri posti in aree particolarmente protette di cui al D.P.C.M. 14.11.1997, e specificatamente nelle aree destinate ad attività sanitaria di ricovero e cura, possono essere prescritte maggiori restrizioni sia relativamente ai livelli di rumore emessi sia agli orari da osservare per il funzionamento dei medesimi.

Lo svolgimento nel territorio comunale delle attività di cantiere nel rispetto dei limiti di orario e di rumore sopra indicati necessita di autorizzazione da richiedere allo Sportello Unico almeno 20 gg. prima dell'inizio dell'attività. La domanda, eseguita sulla specifica modulistica predisposta dal Servizio Ambiente Comunale ed in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico o scaricabile direttamente presso le pagine web del Servizio Ambiente all'interno del sito internet comunale, si considera ritualmente presentata solo se corredata dalla seguente documentazione minima:

- planimetria dell'area interessata dall'attività con evidenziate le sorgenti sonore, gli edifici e gli spazi confinanti utilizzati da persone o comunità

da presentare in n. 3 copie. In questo caso lo Sportello Unico provvede a trasmettere la comunicazione all'Ufficio Ambiente comunale, il quale provvede al suo inoltrare all'ARPA senza ulteriori seguiti. L'autorizzazione è tacitamente rilasciata se entro il termine di cui sopra non sono richieste integrazioni o espresso motivato diniego.

Le attività di cantiere che, per motivi eccezionali, contingenti e documentabili, non siano in condizione di garantire il rispetto dei limiti ed orari individuati nei precedenti capoversi del presente comma, possono richiedere specifica deroga. A tal fine va presentata domanda allo Sportello Unico, eseguita sulla specifica modulistica predisposta dal Servizio Ambiente Comunale ed in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico o scaricabile direttamente presso le pagine web del Servizio Ambiente all'interno del sito internet comunale, corredata, quando la complessità e la rilevanza dell'opera lo renda necessario, dalla documentazione tecnica redatta da un tecnico competente in acustica ambientale. La domanda dovrà contenere la seguente documentazione



minima:

- [planimetria](#) dell'area interessata dall'attività con evidenziate le sorgenti sonore, gli edifici e gli spazi confinanti utilizzati da persone o comunità;
- relazione tecnico-descrittiva sulle sorgenti, ubicazione, orientamento, caratteristiche costruttive, potenza sonora;
- previsione dei livelli acustici in facciata degli edifici maggiormente esposti, con indicazione degli accorgimenti che comunque si intendono adottare al fine di contenere i livelli acustici.

L'autorizzazione in deroga può essere rilasciata dallo Sportello Unico, previa acquisizione del parere dell'ARPA, entro 30 giorni dalla richiesta.

Ai cantieri per i quali si può prevedere un impatto acustico particolarmente elevato o comunque di durata superiore a due anni il Comune può prescrivere la presentazione di una valutazione d'impatto acustico redatta da tecnico competente ovvero un piano di monitoraggio acustico dell'attività di cantiere.

#### 4. **Attività agricole.**

Ai sensi del comma 3 dell'art. 11 della legge regionale n. 15/2001<sup>70</sup> le attività agricole a carattere temporaneo e stagionale svolte con macchinari mobili che rispettano le norme tecniche di omologazione di prodotto non necessitano di un provvedimento espresso di autorizzazione e non sono quindi tenute a presentare comunicazione delle date di svolgimento di particolari attività. Si precisa che per rientrare nella fattispecie di cui al presente comma occorre che siano compresenti i requisiti della temporaneità, della stagionalità e dell'impiego di macchinari mobili, adottando tutti gli accorgimenti utili a minimizzare il disturbo.

#### 5. **Macchine da giardino.**

L'uso di macchine e impianti rumorosi per l'esecuzione di lavori di giardinaggio è consentito nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 8.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 19.00. Nei giorni festivi ed al sabato, dalle ore 9.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 19.00. L'impiego di macchine e di impianti per lavori di giardinaggio, deve avvenire in modo tale da limitare l'inquinamento acustico, anche con l'utilizzo di macchine conformi alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature.

#### 6. **Altoparlanti.**

L'uso di altoparlanti su veicoli, ai sensi dell'art. 59 del Regolamento del Codice della Strada, è consentito nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00.

#### 7. **Cannoncini antistorno.**

L'uso dei dissuasori sonori è consentito nel rispetto dei criteri sotto indicati:

- fascia oraria: dall'alba al tramonto con cadenza di sparo  $\geq 3$  min.;
- ubicazione del dispositivo: il più possibile lontano da abitazioni e con la bocca di sparo non orientata verso residenze e comunque mai ad una distanza inferiore a 100 m dalle stesse.

#### 8. **Cannoni ad onde d'urto per la difesa antigrandine.**

L'uso dei cannoni ad onde d'urto per la difesa attiva anti-grandine è consentito nel rispetto dei criteri sotto indicati:

- fascia oraria: divieto di impiego dei cannoni dalle ore 23.00 alle 6.00 salvo eccezionali circostanze meteorologiche che rendano altamente probabile ed incombente il rischio di caduta grandine;
- ubicazione del dispositivo: il più possibile lontano da abitazioni e comunque mai a distanza inferiore a 200 metri dai fabbricati di abitazione, esclusi quelli di proprietà dei fruitori del servizio per la difesa antigrandine;
- periodo di utilizzo dei dispositivi: dal 1 aprile al 30 ottobre o comunque per un periodo non superiore a sette mesi all'anno.

9. Per tutte le attività normate dal presente articolo non si applica il limite di immissione differenziale né si applicano i tipi di penalizzazioni previste dal D.M. 16/03/98 (componenti tonali o impulsive).

10. L'attività di controllo è demandata all'ARPA ed al Corpo di Polizia Municipale, nell'ambito delle rispettive competenze.

11. Le violazioni alle disposizioni del presente articolo e/o alle prescrizioni impartite dal Comune in applicazione dello stesso sono punite con le sanzioni amministrative da 258 a 10.329 € ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della legge n. 447/95.<sup>71</sup>

### **Art. 47 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI PROTEZIONE DEGLI ALBERI NEI CANTIERI EDILI**

[vai all'indice](#)

1. Il titolare del [permesso di costruire](#) o della [denuncia di inizio attività](#), qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti ed in particolare della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

<sup>70</sup> "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"

<sup>71</sup> Si veda la deliberazione di Giunta Regionale 21.1.2002, n. 45.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Sono fatte salve le sanzioni previste dall'articolo 175 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"<sup>72</sup>.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.
5. Nelle figure seguenti si illustrano le misure di protezione degli alberi nei cantieri edili.

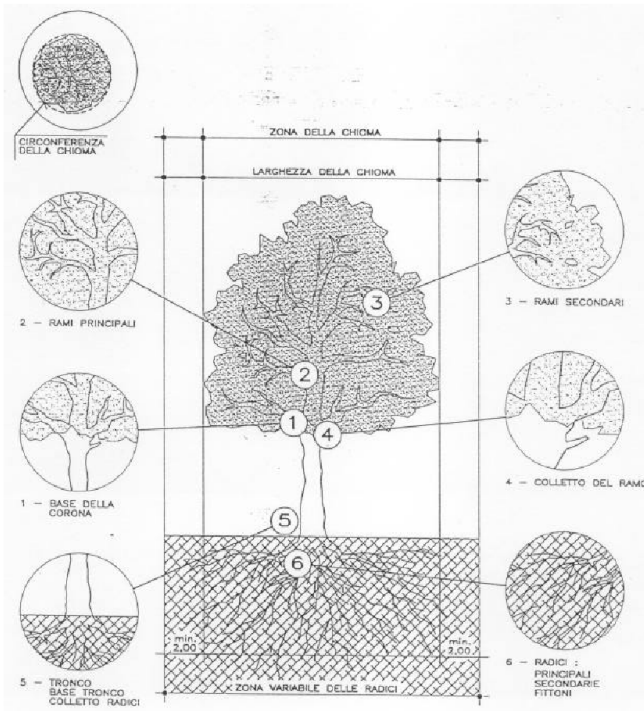


Fig. 1 L'albero e le sue parti

<sup>72</sup> Art. 175. Violazioni in materia di ricerche archeologiche

1. E' punito con l'arresto fino ad un anno e l'ammenda da € 310 a € 3.099:

- a) chiunque esegue ricerche archeologiche o, in genere, opere per il ritrovamento di cose indicate all'articolo 10 senza concessione, ovvero non osserva le prescrizioni date dall'amministrazione;
- b) chiunque, essendovi tenuto, non denuncia nel termine prescritto dall'articolo 90, comma 1 le cose indicate nell'articolo 10 rinvenute fortuitamente o non provvede alla loro conservazione temporanea.

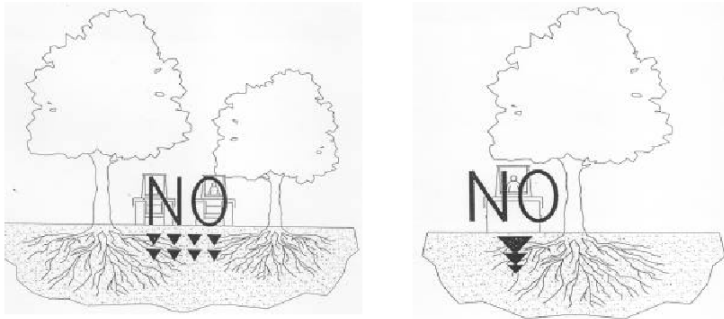


fig. 2 Divieto di transito con mezzi pesanti all'interno delle aree di pertinenza delle alberature. Il costipamento del terreno porta alla morte dell'albero

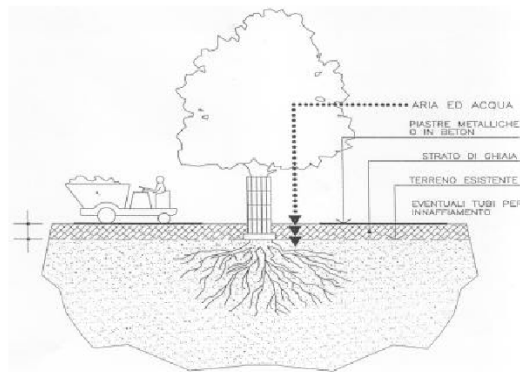


Fig. 3: Precauzioni da prendere in caso, per carenza di spazio, sia inevitabile transitare con automezzi nelle aree di pertinenza degli alberi.

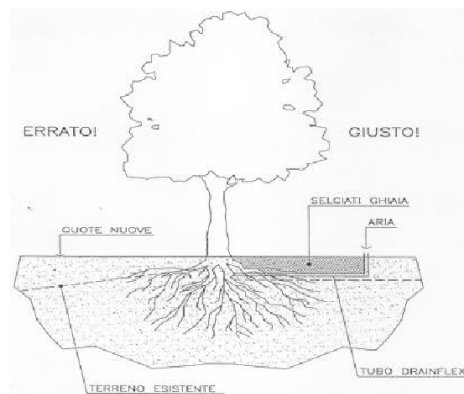


Fig. 4 Accorgimenti per l'innalzamento della quota di terreno nelle aree di pertinenza delle alberature. La ricarica di terreno nelle aree di pertinenza degli alberi è vietata.

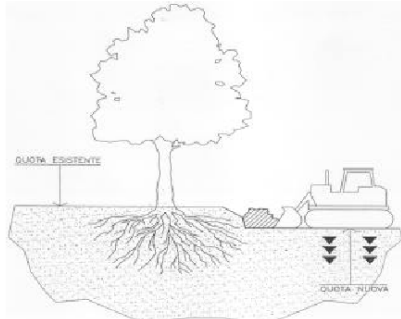


Fig. 5: Abbassamento della quota di quota del terreno nel rispetto delle radici



Fig 6: Divieto di occupazione del terreno in prossimità dell'albero

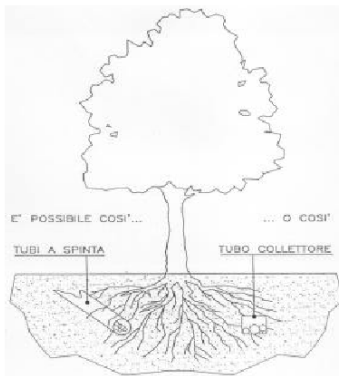


Fig. 7: Precauzioni nei lavori in prossimità delle radici

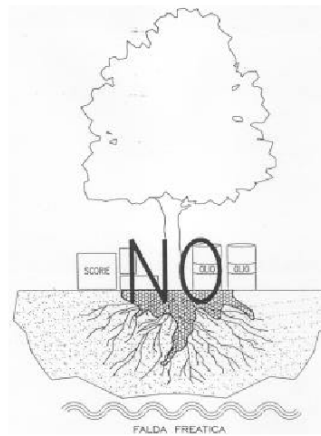


Fig.8: Divieto di scarico sostanze tossiche

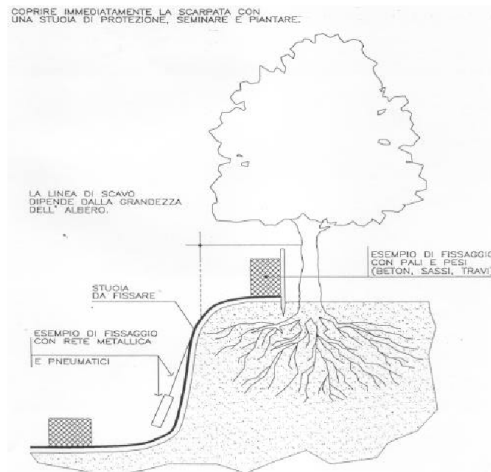


Fig. 9: Come operare in caso di lavori che possono determinare l'abbassamento della falda freatica

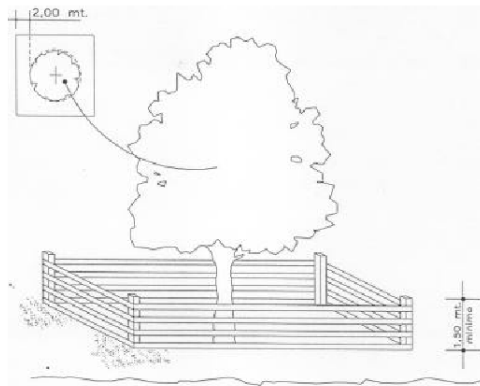


Fig. 10: Protezione dell'albero attraverso la delimitazione dell'area minima di rispetto in aree parco

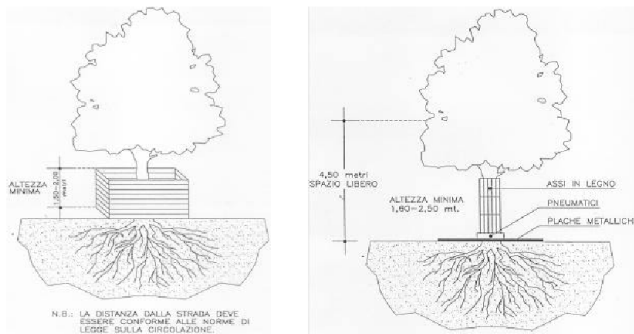


Fig. 11: Protezione dell'albero attraverso la delimitazione dell'area minima di rispetto per alberature stradali con poco spazio.

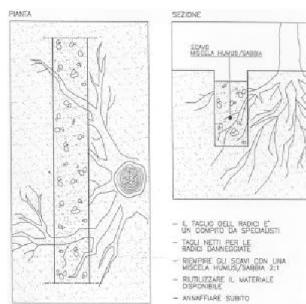


Fig.12: Taglio alle radici

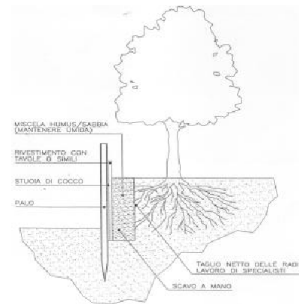


Fig. 13: Rigenerazione delle radici con miscela Humus/sabbia

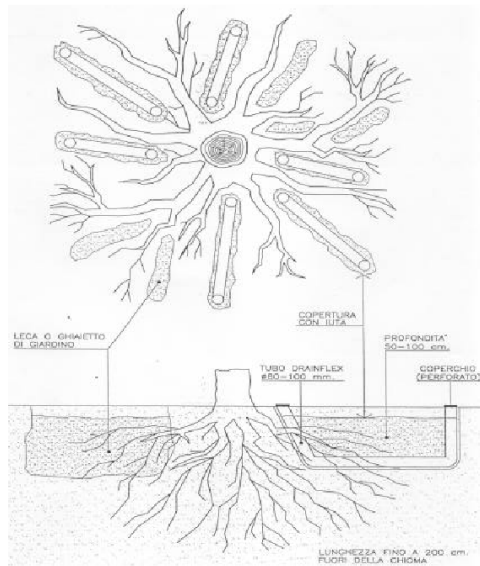


Fig. 14: Areazione delle radici

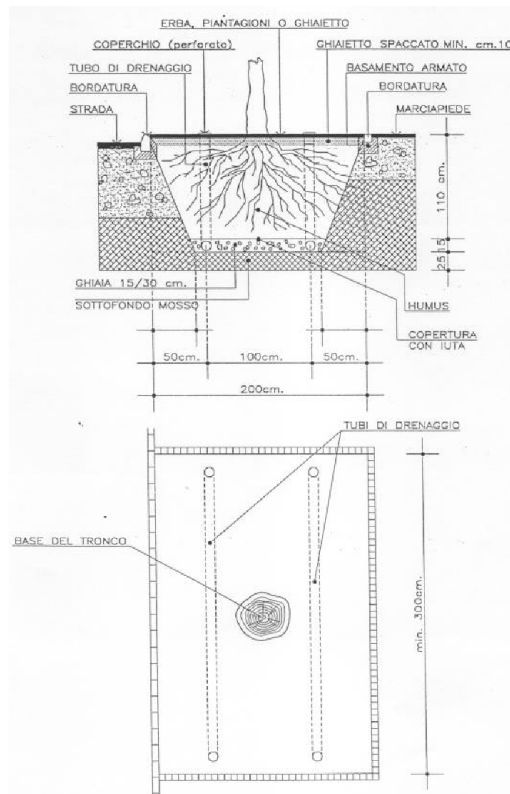


Fig. 15: Disposizione per la piantagione

**Art. 48 ORDINE DI CANTIERE**[vai all'indice](#)

1. Il cantiere, per tutte le tipologie di opere (soggette a [permesso di costruire](#) oppure a [denuncia di inizio dell'attività](#)) deve essere provvisto di tabella visibile da spazio pubblico, con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento abilitativo, del nominativo del [committente](#), del progettista, del [Direttore dei Lavori](#), del calcolatore delle opere in [cemento armato o a struttura metallica](#), delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del custode del cantiere, degli installatori, del [coordinatore per la progettazione](#) e del [coordinatore per l'esecuzione dei lavori](#), completi dei relativi indirizzi. Dovrà inoltre essere riportata la posizione INPS, INAIL e Cassa Edile dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. n. 1729 del 1.6.1990, l'ordine di cantiere deve avere dimensioni minime pari a 1,00 x 2,00 m e deve rimanere esposta per tutto il periodo di esecuzione dei lavori e mantenuta in condizioni di perfetta leggibilità, a cura del titolare del cantiere.
4. I caratteri delle scritte della tabella dovranno avere dimensioni tali da essere facilmente leggibili, in normali condizioni di tempo, dal cittadino che, muovendosi a piedi o in moto o in auto a passo d'uomo, voglia annotare i dati del cartello stesso.

**Art. 49 DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE**[vai all'indice](#)

1. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, Azienda U.S.L., ecc.):
  - a) il [permesso di costruire](#) rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o la [denuncia di inizio attività edilizia](#) munita del timbro di preaccettazione del front office dello Sportello Unico, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto;
  - b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto strutturale con gli estremi del deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia;
  - c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
  - d) copia della notifica preliminare in materia di sicurezza e di salute nei cantieri edili, di cui all'articolo [62](#) del presente Regolamento;
  - e) copia, con gli estremi di ricevuta da parte del front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, della relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della Legge n. 10/91 e del progetto delle relative opere;
  - f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

## TITOLO II SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI

### Art. 50 DEFINIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI

[vai all'indice](#)

1. Ai fini del presente Titolo si definiscono:
  - a) *cantiere temporaneo o mobile*: qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato all'allegato I del D.Lgs. 1.8.1996, n. 494;
  - b) *committente*: il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione;
  - c) *responsabile dei lavori*: il soggetto incaricato dal committente per la progettazione o per l'esecuzione o per il controllo dell'esecuzione dell'opera (potrà quindi trattarsi del progettista, del titolare dell'impresa esecutrice dei lavori o di un suo incaricato o, infine, del [direttore dei lavori](#));
  - d) *lavoratore autonomo*: persona fisica la cui attività professionale concorre alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione;
  - e) *coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera (coordinatore per la progettazione)*: il soggetto incaricato dal committente o dal responsabile dei lavori dell'esecuzione dei compiti di cui all'articolo 4 del D.Lgs. n. 494;
  - f) *coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera (coordinatore per l'esecuzione dei lavori)*: il soggetto, diverso dal datore di lavoro dell'impresa esecutrice, incaricato dal committente o dal responsabile dei lavori, dell'esecuzione dei compiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs. n. 494/96;
  - g) *uomini-giorno*: entità presunta del cantiere rappresentata dalla somma delle giornate lavorative prestate dai lavoratori, anche autonomi, previste per la realizzazione dell'opera;
  - h) *piano operativo di sicurezza*: il documento che il datore di lavoro dell'impresa esecutrice redige, in riferimento al singolo cantiere interessato, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e successive modifiche.

### Art. 51 OBBLIGHI DEL COMMITTENTE O DEL RESPONSABILE DEI LAVORI

[vai all'indice](#)

1. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, ed in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi ed alle misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del D.Lgs. n. 626/94; determina altresì, al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza, dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, il committente o il responsabile dei lavori prevede nel progetto la durata di tali lavori o fasi di lavoro.
2. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, valuta attentamente ogni qualvolta ciò risulti necessario, i documenti di cui al successivo articolo, comma 1, lettere a) e b).
3. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il coordinatore per la progettazione in ognuno dei seguenti casi:
  - a) nei cantieri la cui entità presunta è pari o superiore a 200 uomini-giorno;
  - b) nei cantieri i cui lavori comportano i rischi particolari elencati nell'allegato II. del D.Lgs. n. 494/96;
4. Nei casi di cui al comma 3, il committente o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione esecutiva, designa il coordinatore per la esecuzione dei lavori, che deve essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 494/96.  
Tale disposizione si applica anche caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese.
5. Il committente o il responsabile dei lavori, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 494/96, può svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori.
6. Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese esecutrici ed ai lavoratori autonomi operanti sul cantiere il nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori; tali nominativi dovranno essere indicati anche nell'ordine di cantiere, di cui all'articolo [51](#) del presente Regolamento.
7. Il committente o il responsabile dei lavori può sostituire in qualsiasi momento, anche personalmente se in possesso dei requisiti di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 494/96, i soggetti designati in attuazione dei commi 3 e 4 precedenti.
8. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa:



- a) verifica l' idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l' iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;
- b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell' organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all' Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all' Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

#### **Art. 52 OBBLIGHI DEL COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE**

[vai all'indice](#)

1. Il coordinatore per la progettazione durante la progettazione esecutiva dell' opera:
  - a) redige o fa redigere il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all' articolo 12 del D.Lgs. n. 494/96;
  - b) predispose un fascicolo contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, tenendo conto delle specifiche norme di buona tecnica e dell' allegato II al documento U.E. 26/5/93; tale fascicolo non è predisposto nel caso di lavori di [manutenzione ordinaria](#);
2. Il fascicolo di cui al comma 1, lettera b), è preso in considerazione all' atto di eventuali lavori successivi sull' opera.

#### **Art. 53 OBBLIGHI DEL COORDINATORE PER L' ESECUZIONE DEI LAVORI**

[vai all'indice](#)

1. Durante la realizzazione dell' opera, il coordinatore per l' esecuzione dei lavori provvede a:
  - a) verificare, con opportune azioni di coordinamento e controllo, l' applicazione, da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro;
  - b) verificare l' idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento, assicurandone la coerenza con quest' ultimo, e adeguare il piano di sicurezza e coordinamento e il fascicolo di cui all' articolo 55, comma 1, lettera b), in relazione all' evoluzione dei lavori ed alle eventuali modifiche intervenute, valutando le proposte delle imprese esecutrici dirette a migliorare la sicurezza in cantiere, nonché verificare che le imprese esecutrici adeguino, se necessario, i rispettivi piani operativi di sicurezza;
  - c) organizzare tra i datori di lavoro, ivi compresi i lavoratori autonomi, la cooperazione ed il coordinamento delle attività nonché la loro reciproca informazione;
  - d) verificare l' attuazione di quanto previsto negli accordi tra le parti sociali al fine di realizzare il coordinamento tra i rappresentanti della sicurezza finalizzato al miglioramento della sicurezza in cantiere;
  - e) segnalare al committente o al responsabile dei lavori, previa contestazione scritta alle imprese e ai lavoratori autonomi interessati, le inosservanze alle disposizioni degli articoli 7, 8 e 9, e alle prescrizioni del piano di cui all' articolo 12 del D.Lgs. n. 494/96 e proporre la sospensione dei lavori, l' allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto. Nel caso in cui il committente o il responsabile dei lavori non adotti alcun provvedimento in merito alla segnalazione, senza fornire idonea motivazione, il coordinatore per l' esecuzione provvede a dare comunicazione dell' inadempienza alla azienda unità sanitaria locale territorialmente competente e alla direzione provinciale del lavoro;
  - f) sospendere in caso di pericolo grave e imminente, direttamente riscontrato, le singole lavorazioni fino alla verifica degli avvenuti adeguamenti effettuati dalle imprese interessate.
2. Nei casi di cui all' articolo 54, comma 4, ultimo capoverso, il coordinatore per l' esecuzione, oltre a svolgere i compiti di cui al comma 1, redige il piano di sicurezza e di coordinamento e predispose il fascicolo, di cui all' articolo 55, comma 1, lettere a) e b).

#### **Art. 54 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI E DEI RESPONSABILI DEI LAVORI**

[vai all'indice](#)

1. Il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all' adempimento degli obblighi limitatamente all' incarico conferito al responsabile dei lavori.
2. La designazione del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l' esecuzione dei lavori non esonera il committente e il responsabile dei lavori delle responsabilità connesse alla verifica dell' adempimento degli obblighi di cui agli articoli 54, comma 1 e 55, comma 1, lettera a).

#### **Art. 55 OBBLIGHI DEI LAVORATORI AUTONOMI**

[vai all'indice](#)

1. I lavoratori autonomi che esercitano direttamente la propria attività nei cantieri edili:

- a) utilizzano le attrezzature di lavoro in conformità alle disposizioni del titolo III del decreto legislativo n. 626/1994;
- b) utilizzano i dispositivi di protezione individuale conformemente a quanto previsto dal titolo IV del decreto legislativo n. 626/1994;
- c) si adeguano alle indicazioni fornite dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ai fini della sicurezza.

#### **Art. 56 MISURE GENERALI DI TUTELA**

[vai all'indice](#)

1. I datori di lavoro delle imprese esecutrici, durante l'esecuzione dell'opera osservano le misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 626 del 1994, e curano, ciascuno per la parte di competenza, in particolare:
  - a) il mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;
  - b) la scelta dell'ubicazione di posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
  - c) le condizioni di movimentazione dei vari materiali;
  - d) la manutenzione, il controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
  - e) la delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;
  - f) l'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
  - g) la cooperazione tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;
  - h) le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.
2. Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate:
  - dal D.Lgs. 8.7.2003, n. 235 "Attuazione della direttiva 2001/45/CE relativa ai requisiti minimi di sicurezza e di salute per l'uso delle attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori";
  - dal D.Lgs. 12.6.2003, n. 233 "Attuazione della direttiva 1999/92/CE relativa alle prescrizioni minime per il miglioramento della tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori esposti al rischio di atmosfere esplosive".
3. E' specificatamente raccomandato il rispetto della norma UNI 8088/1980 "Lavori inerenti le coperture dei fabbricati. Criteri di sicurezza", la quale stabilisce le caratteristiche essenziali degli apprestamenti e dei mezzi necessari e fornisce indicazioni di comportamento al fine della prevenzione degli infortuni per i lavori di posa in opera, manutenzione e rimozione di manti di copertura, nonché per l'accesso ed il transito eccezionale su di essi per scopi diversi. Si applica ai manti di copertura qualunque sia il materiale impiegato per la loro realizzazione e per fabbricati di qualsiasi tipo.

#### **Art. 57 OBBLIGHI DEL DATORE DI LAVORO**

[vai all'indice](#)

1. I datori di lavoro delle imprese esecutrici, anche nel caso in cui nel cantiere operi una unica impresa, anche familiare o con meno di dieci addetti:
  - a) adottano le misure conformi alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 494/96;
  - b) curano le condizioni di rimozione dei materiali pericolosi, previo, se del caso, coordinamento con il committente o il responsabile dei lavori;
  - c) curano che lo stoccaggio e l'evacuazione dei detriti e delle macerie avvengano correttamente.
  - d) redigono il piano operativo di sicurezza;
2. L'accettazione da parte di ciascun datore di lavoro delle imprese esecutrici del piano di sicurezza e di coordinamento e la redazione del piano operativo di sicurezza costituiscono, limitatamente al singolo cantiere interessato, adempimento alle disposizioni di cui all'articolo 4, commi 1, 2 e 7, e all'articolo 7, comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 626 del 1994.

#### **Art. 58 REQUISITI PROFESSIONALI DEL COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE E DEL COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

[vai all'indice](#)

1. Il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
  - a) diploma di laurea in ingegneria, architettura, geologia, scienze agrarie o scienze forestali, nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorativa nel settore delle costruzioni per almeno un anno;

- b) diploma universitario in ingegneria o architettura nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorative nel settore delle costruzioni per almeno due anni;
  - c) diploma di geometra o perito industriale o perito agrario o agrotecnico nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorativa nel settore delle costruzioni per almeno tre anni.
2. I soggetti di cui al comma 1, devono essere, altresì, in possesso di attestato di frequenza a specifico corso in materia di sicurezza organizzato dalle regioni, mediante le strutture tecniche operanti nel settore della prevenzione e della formazione professionale, o, in via alternativa, dall'ISPESL, dall'INAIL, dall'Istituto italiano di medicina sociale, dai rispettivi ordini o collegi professionali, dalle università, dalle associazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori o dagli organismi paritetici istituiti nel settore dell'edilizia.

#### **Art. 59 NOTIFICA PRELIMINARE**

[vai all'indice](#)

1. Il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, trasmette all'Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione Provinciale del Lavoro, la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato III del D.Lgs. n. 494/96, nonché gli eventuali aggiornamenti nei seguenti casi:
- a) cantieri di cui all'articolo 54, comma 3;
  - b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
  - c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.
2. Copia della notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente.

#### **Art. 60 PIANO DI SICUREZZA E DI COORDINAMENTO**

[vai all'indice](#)

1. Il piano contiene l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi, e le conseguenti procedure, gli apprestamenti e le attrezzature atti a garantire, per tutta la durata dei lavori, il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori, nonché la stima dei relativi costi che non sono soggetti al ribasso nelle offerte delle imprese esecutrici. Il piano contiene altresì le misure di prevenzione dei rischi risultanti dalla eventuale presenza simultanea o successiva di più imprese o dei lavoratori autonomi ed è redatto anche al fine di prevedere, quando ciò risulti necessario, l'utilizzazione di impianti comuni quali infrastrutture, mezzi logistici e di protezione collettiva. Il piano è costituito da una relazione tecnica e prescrizioni correlate alla complessità dell'opera da realizzare ed alle eventuali fasi critiche del processo di costruzione. In particolare il piano contiene, in relazione alla tipologia del cantiere interessato, i seguenti elementi:
- a) modalità da seguire per la recinzione del cantiere, gli accessi e le segnalazioni;
  - b) protezioni o misure di sicurezza contro i possibili rischi provenienti dall'ambiente esterno;
  - c) servizi igienico-assistenziali;
  - d) protezioni o misure di sicurezza connesse alla presenza nell'area del cantiere di linee aeree e condutture sotterranee;
  - e) viabilità principale di cantiere;
  - f) impianti di alimentazione e reti principali di elettricità, acqua, gas ed energia di qualsiasi tipo;
  - g) impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche;
  - h) misure generali di protezione contro il rischio di seppellimento da adottare negli scavi;
  - i) misure generali da adottare contro il rischio di annegamento;
  - j) misure generali di protezione da adottare contro il rischio di caduta dall'alto;
  - k) misure per assicurare la salubrità dell'aria nei lavori in galleria;
  - l) misure per assicurare la stabilità delle pareti e della volta nei lavori in galleria;
  - m) misure generali di sicurezza da adottare nel caso di estese demolizioni o manutenzioni, ove le modalità tecniche di attuazione siano definite in fase di progetto;
  - n) misure di sicurezza contro i possibili rischi di incendio o esplosione connessi con lavorazioni e materiali pericolosi utilizzati in cantiere;
  - o) disposizioni per dare attuazione a quanto previsto in tema di consultazione dei rappresentanti della sicurezza;
  - p) disposizioni per dare attuazione a quanto previsto dall'articolo 56, comma 1, lettera c);
  - q) valutazione, in relazione alla tipologia dei lavori, delle spese prevedibili per l'attuazione dei singoli elementi del piano;
  - r) misure generali di protezione da adottare contro gli sbalzi eccessivi di temperatura.
- Il Piano di sicurezza e di coordinamento dovrà in ogni caso rispettare i contenuti minimi dettati dal D.P.R. 3.7.2003, n. 222 ed essere conforme alle linee-guida per la sua applicazione, approvate dalla Conferenza Regioni e Province autonome del 1.3.2006.
2. Il piano di sicurezza e coordinamento è parte integrante del contratto di appalto.

3. I datori di lavoro delle imprese esecutrici e i lavoratori autonomi sono tenuti ad attuare quanto previsto nel piano di cui al comma 1 e nel piano operativo di sicurezza.
4. I datori di lavoro delle imprese esecutrici mettono a disposizione dei rappresentanti per la sicurezza copia del piano di sicurezza e di coordinamento e del piano operativo di sicurezza almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.
5. L'impresa che si aggiudica i lavori può presentare al coordinatore per l'esecuzione proposte di integrazione al piano di sicurezza e di coordinamento, ove ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza. In nessun caso le eventuali integrazioni possono giustificare modifiche o adeguamento dei prezzi pattuiti.
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano ai lavori la cui esecuzione immediata è necessaria per prevenire incidenti imminenti o per organizzare urgenti misure di salvataggio.
7. E' raccomandato il rispetto della norma UNI 10942/2001 "Cantieri edili. Piani di sicurezza. Guida alla compilazione dei piani di sicurezza e di coordinamento".

#### **Art. 61 OBBLIGHI DI TRASMISSIONE**

[vai all'indice](#)

1. Il committente o il responsabile dei lavori trasmette il piano di sicurezza e di coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori. In caso di appalto di opera pubblica si considera trasmissione la messa a disposizione del piano a tutti i concorrenti alla gara di appalto.
2. Prima dell'inizio dei lavori l'impresa aggiudicataria trasmette il piano di cui al comma 1 alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi.
3. Prima dell'inizio dei rispettivi lavori ciascuna impresa esecutrice trasmette il proprio piano operativo di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione.

#### **Art. 62 CONSULTAZIONE DEI RAPPRESENTANTI PER LA SICUREZZA**

[vai all'indice](#)

1. Prima dell'accettazione del piano di sicurezza e di coordinamento e delle modifiche significative apportate allo stesso, il datore di lavoro di ciascuna impresa esecutrice consulta il rappresentante per la sicurezza e gli fornisce eventuali chiarimenti sul contenuto del piano. Il rappresentante per la sicurezza può formulare proposte al riguardo.

#### **Art. 63 MODALITA' ATTUATIVE DI PARTICOLARI OBBLIGHI**

[vai all'indice](#)

1. Nei cantieri la cui durata presunta dei lavori è inferiore ai 200 giorni lavorativi, l'adempimento di quanto previsto dall'articolo 65 costituisce assolvimento dell'obbligo di riunione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo n. 626 del 1994, salvo motivata richiesta del rappresentante per la sicurezza.
2. Nei cantieri la cui durata presunta dei lavori è inferiore ai 200 giorni lavorativi, e ove sia prevista la sorveglianza sanitaria di cui al titolo I, capo IV, del decreto legislativo n. 626 del 1994, la visita del medico competente agli ambienti di lavoro in cantieri aventi caratteristiche analoghe a quelli già visitati dallo stesso medico competente e gestiti dalle stesse imprese, può essere sostituita o integrata, a giudizio del medico competente, con l'esame di piani di sicurezza relativi ai cantieri in cui svolgono la loro attività i lavoratori soggetti alla sua sorveglianza.
3. Fermo restando l'articolo 22 del decreto legislativo n. 626/1994, i criteri e i contenuti per la formazione dei lavoratori e dei loro rappresentanti possono essere definiti dalle parti sociali in sede di contrattazione nazionale di categoria.
4. I datori di lavoro, quando è previsto nei contratti di affidamento dei lavori che il committente o il responsabile dei lavori organizza apposito servizio di pronto soccorso, antincendio ed evacuazione dei lavoratori, sono esonerati da quanto previsto dall'articolo 4, comma 5, lettera a), del decreto legislativo n. 626/1994.

#### **Art. 64 SEGNALETICA DI SICUREZZA.**

##### **PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO NEI CANTIERI EDILI**

[vai all'indice](#)

1. La segnaletica di sicurezza da esporre sul cantiere edile dovrà essere conforme, per tipologia, requisiti e modalità applicative, a quanto stabilito dal D.Lgs. 14.8.96, n. 493 "Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
2. Quando, anche a seguito della valutazione effettuata in conformità all'articolo 4, comma 1, del D.Lgs. n. 626/94, risultano rischi che non possono essere evitati o sufficientemente limitati con misure, metodi, o sistemi di organizzazione del lavoro, o con mezzi tecnici di protezione collettiva, il datore di lavoro fa ricorso alla segnaletica di sicurezza, secondo le prescrizioni degli allegati al D.Lgs. n. 493/96, allo scopo di:
  - a) avvertire di un rischio o di un pericolo le persone esposte;
  - b) vietare comportamenti che potrebbero causare pericolo;
  - c) prescrivere determinati comportamenti necessari ai fini della sicurezza;

- d) fornire indicazioni relative alle uscite di sicurezza o ai mezzi di soccorso o di salvataggio;
- e) fornire altre indicazioni in materia di prevenzione e sicurezza.
3. Qualora sia necessario fornire mediante la segnaletica di sicurezza indicazioni relative a situazioni di rischio non considerate degli allegati citati, il datore di lavoro, anche in riferimento alla normativa nazionale di buona tecnica, adotta le misure necessarie, secondo le particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica.
4. Il datore di lavoro, per regolare il traffico all'interno del cantiere, fa ricorso, se dal caso, alla segnaletica prevista dalla legislazione vigente relativa al traffico stradale, fatto salvo quanto previsto nell'allegato V al D.Lgs. n. 493/96.
5. Il datore di lavoro provvede affinché:
- il rappresentante dei lavoratori per la sicurezza sia informato di tutte le misure adottate e da adottare riguardo alla segnaletica di sicurezza impiegata all'interno dell'impresa ovvero dell'unità produttiva;
  - i lavoratori siano informati di tutte le misure adottate riguardo alla segnaletica di sicurezza impiegata all'interno dell'impresa ovvero dell'unità produttiva.
6. Il datore di lavoro provvede affinché il rappresentante dei lavoratori per la sicurezza ed i lavoratori ricevano una formazione adeguata, in particolare sotto forma di istruzioni precise, che deve avere per oggetto specialmente il significato della segnaletica di sicurezza, soprattutto quando questa implica l'uso di gesti o di parole, nonché i comportamenti generici e specifici da seguire.
7. Le azioni che contribuiscono a raggiungere l'obiettivo della diminuzione degli infortuni sul lavoro per cadute dall'alto in edilizia sono indicate ai commi seguenti.
8. Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi edilizi su edifici esistenti, qualsiasi sia la destinazione d'uso, che prevedano interventi sulle coperture, debbono essere installati idonei dispositivi di aggancio atti a garantire la sicurezza degli operatori che intervengono per operazioni di manutenzione.  
L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
9. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  metri e altezza di  $\geq 1,20$  metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie  $\geq 0,50$  mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m;
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
10. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
11. Per gli edifici industriali, commerciali ed agricoli, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
  - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
- Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.  
La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
12. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

- a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività.

13. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
  - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati; la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
  - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

14. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
15. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

16. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

17. Valgono in ogni caso le disposizioni contenute nelle "Linee guida per l'individuazione e l'uso di dispositivi di protezione individuale contro le cadute dall'alto" dell'ISPESL:

## **CAPO QUARTO**

### **NORME PROCEDURALI ALLA FINE DEI LAVORI**

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 65 COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

[vai all'indice](#)

1. L'ultimazione dei lavori delle opere soggette a [permesso di costruire](#) deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso stesso e comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia entro i 15 giorni successivi al suo verificarsi, inviando apposito modello predisposto dallo Sportello stesso, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano a mezzo di consegna diretta al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, che vi apporrà il timbro di preaccettazione e provvederà ad inoltrare la comunicazione al Protocollo Generale comunale entro la giornata lavorativa successiva.
2. La comunicazione dovrà essere debitamente firmata dal [titolare del permesso di costruire](#), dal [direttore dei lavori](#) e dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori.
3. Per le opere eseguite in forza di [denuncia di inizio attività edilizia](#), il titolare è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori, entro i 15 giorni successivi al suo verificarsi, sottoscritta dal direttore dei lavori e dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori e corredata inoltre da un'attestazione del direttore dei lavori di avvenuta esecuzione delle opere conformemente alla denuncia presentata.
4. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei al rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) se necessario, ai sensi del successivo articolo [71](#), ed in ogni caso quando risultano essere state eseguite tutte le opere previste dal titolo abilitativo, fatti salvi i casi di decadenza del medesimo.
5. Nel caso di [opere di urbanizzazione](#), relative alla realizzazione di [interventi urbanistici attuativi](#), l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella [convenzione](#) urbanistica allegata al piano attuativo.
6. Per le opere soggette al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, la relativa richiesta deve essere inoltrata al front office dello Sportello Unico, entro e non oltre i 15 giorni successivi alla data di comunicazione di fine dei lavori.

### **Art. 66 SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE (STD) E RELATIVI ALLEGATI**

[vai all'indice](#)

1. Ogni [immobile](#) oggetto di [intervento edilizio](#), sia nei casi di opere eseguite con [denuncia di inizio attività](#), sia nei casi di [permesso di costruire](#), deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse [unità immobiliari](#) che lo compongono, nella quale sono riportati i [dati catastali](#) ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai [requisiti tecnici](#) delle [opere edilizie](#), nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti tecnici.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del [certificato di conformità edilizia e agibilità](#) ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale, da un [professionista abilitato](#).
4. I modelli di scheda tecnica descrittiva da utilizzare sono solo quelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia ed in distribuzione presso il relativo front office o scaricabili liberamente dalle pagine web dello Sportello Unico, all'interno del sito internet comunale.
5. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
6. La scheda tecnica è parte integrante del [Fascicolo del Fabbriato](#), di cui al successivo Titolo III del presente Capo, qualora istituito dall'Amministrazione Comunale, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
7. In particolare la scheda tecnica descrittiva contiene le seguenti informazioni, distinte per unità immobiliare del fabbricato:
  - a) il nominativo e le generalità del titolare del titolo abilitativo;
  - b) i dati individuativi e catastali della singola unità immobiliare;
  - c) l'elencazione dei titoli abilitativi che hanno interessato l'unità immobiliare determinandone lo stato di fatto;
  - d) gli estremi dell'ultimo accatastamento;
  - e) i dati identificativi relativi alla proprietà, al progettista, al [direttore dei lavori](#); all'esecutore dei lavori; al tecnico incaricato della compilazione della STD;
  - f) i parametri urbanistici riferiti al fabbricato complessivo, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della STD;
  - g) i dati dimensionali relativi alla unità immobiliare oggetto della STD;

- h) la descrizione delle dotazioni pertinenziali dell'unità immobiliare oggetto della STD;
- i) gli eventuali estremi della denuncia, relazione a struttura ultimata e collaudo, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della Legge 1086/1971;
- j) l'indicazione se l'unità immobiliare è soggetta al controllo del Servizio Prevenzione Incendi, ai sensi del D.P.R. 29.7.82, n. 577;
- k) i dati relativi allo smaltimento delle acque reflue e relativa autorizzazione allo scarico;
- l) la dichiarazione di conformità edilizia del professionista incaricato della compilazione della STD, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale.
8. Alla Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere obbligatoriamente allegata, in relazione alle disposizioni di legge vigenti ed alla tipologia di opere realizzate, la seguente documentazione<sup>73</sup>:
- a) Collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica - L. 1086/1971:
- ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato, nominato dal committente, quale collaudatore ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica presso lo Sportello Unico dell'Edilizia;
  - ☐ In alternativa, è possibile presentare copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971) o richiamare il certificato di collaudo già depositato presso lo Sportello Unico;
- oppure:
- ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di un tecnico abilitato che non sono state eseguite opere in cemento armato, o a struttura metallica, soggette alla denuncia di cui all'art. 4 della Legge 1086/1971;
- b) Accatastamento:
- ☐ Certificato di iscrizione al Catasto;
- oppure:
- ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il titolare attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile;
  - ☐ In alternativa, è possibile presentare copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale;
- In tutti i casi dovranno essere precisati gli estremi catastali dell'unità immobiliare (foglio – particella – subalterno).  
Oppure è possibile presentare la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà a trasmettere al Catasto.
- c) Conformità impianti tecnologici - legge 46/1990:
- ☐ Dichiarazione di conformità degli impianti (art. 9 Legge 5/3/1990 n. 46 e art. 7 del DPR 6/12/1991 n. 447), predisposta sul modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati, della relazione con tipologia dei materiali utilizzati e della copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali dell'installatore (nonché, ove previsto, progetto e collaudo)<sup>74</sup>;
  - ☐ oppure:
  - ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del titolare che non sono state allegare dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto trattasi di impianti non presenti nel fabbricato unità immobiliare, oggetto della scheda tecnica descrittiva;
- oppure:
- ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che gli impianti erano già presenti alla data di entrata in vigore della Legge n. 46/90 e che a tale data erano già conformi alle disposizioni di legge.

<sup>73</sup> Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà sono rese ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, con la consapevolezza della responsabilità penale, cui si può andare incontro, in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 N° 445.

Il sottoscrittore allega alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la fotocopia semplice di un documento di identificazione valido.

<sup>74</sup> Ai sensi dell'art. 1 comma 1 del regolamento d'attuazione della legge 46/90 le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione degli impianti elettrico, elettronico (antifurto, impianto citofonico), protezione scariche atmosferiche, riscaldamento e climatizzazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, radiotelevisivo, antenne, protezione antincendio, idrico, gas: Uso abitativo; Studio professionale o sede di persone giuridiche private; Associazioni, circoli o conventi e simili. Ai sensi dell'art. 1 comma 1 del regolamento d'attuazione della legge 46/90 le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione dell'impianto elettrico: Sede di società; Attività industriale, Attività commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi; Edifici di culto; Immobili destinati ad uffici; Scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere, a pubbliche finalità, dello Stato o di Enti pubblici territoriali istituzionali o economici.



- d) Eliminazione delle barriere architettoniche – legge n. 13/1989:  
 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'[abbattimento delle barriere architettoniche](#), di cui alla Legge 9/1/1989 n. 13, all'art. 11 del Decreto Ministero LL.PP. 14/6/1989 n. 236 e all'art. 24, comma 4, della Legge 5/2/1992 n. 104; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- oppure:  
 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alla Legge 13/1989 e alla Legge 104/1992; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- e) Prevenzione incendi:  
 Copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- oppure:  
 Copia della Denuncia di inizio attività presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco<sup>75</sup>; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- oppure:  
 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di un tecnico abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- oppure:  
 documentazione completa per la richiesta di [certificato di prevenzione incendi](#) che lo Sportello Unico provvederà a trasmettere al Comando Provinciale Vigili del Fuoco;
- f) Parere sanitario del Servizio Igiene Edilizia dell'Azienda Unità Sanitaria Locale – L.R. n. 19/1982<sup>76</sup>; da produrre solo per insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (elencati in delibera di Giunta Regionale n. 477/1995)<sup>77</sup>;  
 oppure: **Formattati: Elenchi puntati e numerati**  
documentazione completa per la richiesta del parere sanitario che lo Sportello Unico provvederà a trasmettere all'Azienda Unità Sanitaria Locale;
- g) Contenimento dei consumi energetici – legge n. 10/1991:  
Se non già presentata in sede di inizio lavori:  
 Relazione ex articolo 28 della Legge n. 10/1991; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- h) Impianti di [elevazione](#) (ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili, ecc.):  
 Dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 6 del DPR 30/04/1999 n. 162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- Dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 del DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi o piattaforme elevatrici per disabili, ai sensi della circolare del Ministero dell'industria, commercio, artigianato n. 157296 del 14/4/1997;
- i) Scarico acque reflue:  
 Copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'Ufficio Ambiente comunale; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**
- oppure:  
 Richiesta dell'autorizzazione allo scarico, indirizzata al Responsabile Servizio Ambiente comunale; **Formattati: Elenchi puntati e numerati**

<sup>75</sup> Ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del D.P.R. 12.1.1998, n. 37.

<sup>76</sup> La lettera h) del primo comma dell'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 stabilisce che spetta all'AUSL l'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio. L'esame è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una Conferenza dei Servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

<sup>77</sup> Tali attività vengono di seguito elencate

- attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

oppure:

☐ Dichiarazione di un Tecnico abilitato che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessaria specificandone il motivo;

j) Emissioni in atmosfera – D.P.R. n. 203/1988:

solo per impianti con emissioni in atmosfera:

☐ Copia dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ex D.P.R. 203/1988;

☐ oppure:

☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta all'autorizzazione alle emissioni in atmosfera;

k) Impatto acustico – D.P.C.M. 1.3.1991:

solo per impianti industriali:

☐ Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991;

oppure:

☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta a tale documentazione.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### Art. 67 PROCEDURE DI COLLAUDO DELLE OPERE ED AREE DI URBANIZZAZIONE

[vai all'indice](#)

1. In tutti i casi in cui, sia a seguito di [interventi edilizi diretti](#) sia a seguito di [interventi urbanistici preventivi](#), la redazione di un collaudo tecnico da parte di un [professionista abilitato](#), questo dovrà avvenire secondo le procedure di seguito specificate.
2. Le opere, le aree ed i manufatti di urbanizzazione elencati e descritti nell'apposita [convenzione urbanistica](#), nel caso di interventi urbanistici preventivi o nell'[atto unilaterale d'obbligo](#) nel caso di interventi edilizi diretti, saranno soggetti a collaudo finale definitivo, da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Il certificato di collaudo finale dovrà comunque essere emesso entro 64 mesi dalla raccomandata del soggetto attuatore attestante l'ultimazione dei lavori.
4. Ai soli fini del rilascio dei [certificati di conformità edilizia ed agibilità](#) degli edifici previsti nell'ambito del piano attuativo o dal progetto edilizio ed ove non sia ancora stato rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione. In ogni caso il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuto a favore del Comune di Carpaneto, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile.
5. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Carpaneto ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione. Prima di allora, durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano particolareggiato o dall'intervento edilizio e fino alla cessione al Comune di Carpaneto delle opere stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed esercizio ed ogni conseguente responsabilità saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
6. Il collaudo di cui sopra dovrà avvenire secondo le modalità ~~appresso~~-descritte [nella convenzione-tipo allegata al presente Regolamento](#).  
~~La scelta del collaudatore spetta al soggetto attuatore, previa comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia, il quale, attraverso specifica determinazione del Responsabile, entro i 10 giorni successivi, ne autorizzerà la nomina. Entro e non oltre 2 mesi dalla richiesta inoltrata dal soggetto attuatore per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi, l'Amministrazione Comunale di Carpaneto, avvalendosi di un Nucleo di Verifica composto da rappresentanti degli uffici tecnici comunali competenti, ed in particolare comunque dell'Ufficio Tecnico LL.PP. e/o di liberi professionisti esterni, è tenuta ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore nelle persone dei tecnici incaricati dalla medesima, con la presenza comunque del Direttore dei Lavori e del Collaudatore, allo scopo di accertare il regolare funzionamento delle opere. Il Nucleo di Verifica emetterà apposito verbale, entro e non oltre i 10 giorni successivi. Il Collaudatore rilascerà, in assenza di comprovati motivi, il relativo certificato di collaudo finale che attesterà e certificherà l'esecuzione delle opere conformemente ai progetti esecutivi delle stesse. Tale collaudo finale dovrà essere emesso entro e non oltre 30 giorni dall'avvenuto sopralluogo.~~  
~~In ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo nel termine dei due mesi dall'inoltrata richiesta, le opere e le aree di urbanizzazione realizzate si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Carpaneto.~~  
~~Successivamente al rilascio del certificato di collaudo, o quantomeno successivamente alla scadenza dei termini citati, il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla predisposizione di tutti gli atti necessari e propedeutici al trasferimento delle aree ed opere di urbanizzazione al patrimonio comunale. Dalla data di stipula~~

~~del relativo atto di cessione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ed aree di urbanizzazione eseguite sarà a carico del Comune di Carpaneto.~~

~~In ogni caso l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro e non oltre mesi sei dalla data di emissione del certificato di collaudo.~~

~~E' comunque possibile, in relazione a casi specifici inerenti la collocazione, l'entità e la natura della aree ed opere di urbanizzazione, concordare tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore, all'interno della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo, che la manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione possa rimanere in carico al soggetto attuatore, per un determinato periodo di tempo successivo al trasferimento e secondo determinate e precisate modalità.~~

~~In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Collegio Arbitrale di cui due arbitri nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro con funzione di presidente. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Piacenza. Detto Collegio Arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità.~~

~~Il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Collegio Arbitrale. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempimento del soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio.~~

~~In ogni caso, per vizi occulti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, che non fossero emersi durante la visita del Nucleo di Verifica, il soggetto attuatore si assume la responsabilità della loro riparazione e regolarizzazione, secondo le modalità ed i termini fissati caso per caso dal Nucleo di Verifica stesso, sentiti il Collaudatore ed il Direttore dei Lavori.~~

## TITOLO II CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' (CCEA)

### Art. 68 GENERALITA'

[vai all'indice](#)

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità (CCEA) attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato con [permesso di costruire](#) o presentato con [denuncia di inizio attività](#), dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Sono soggetti obbligatoriamente al certificato:
  - a) gli interventi di [nuova costruzione](#);
  - b) gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#);
  - c) gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#).Per gli interventi di cui al precedente punto b), il certificato dovrà essere riferito ad ogni singolo fabbricato.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella [scheda tecnica descrittiva](#) tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla [comunicazione di ultimazione dei lavori](#).
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione allo Sportello Unico dell'Edilizia di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 €.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.
7. Nei casi di "procedimento unico" il certificato di conformità edilizia ed agibilità verrà ricompreso nel provvedimento unico finale.

**Art. 69 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO. CERTIFICATO PROVVISORIO  
DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'**

[vai all'indice](#)

1. Entro quindici giorni dalla [comunicazione di ultimazione dei lavori](#), il soggetto interessato (titolare del [permesso di costruire](#) o [denuncia di inizio attività](#) o i loro successori o aventi causa) presenta al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sulla base della modulistica predisposta dallo Sportello stesso ed in distribuzione presso il front office oppure scaricabile liberamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale.  
La domanda è corredata:
  - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al [Catasto](#);
  - b) da copia della [scheda tecnica descrittiva](#) e dei relativi allegati.Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, dopo averne verificata la correttezza e la completezza formale, provvederà ad apporre sul frontespizio della richiesta un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale entro il giorno lavorativo successivo.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.  
Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento per garantirne la conclusione nei termini previsti dal presente articolo; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.  
La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta del certificato, predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia.  
Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.  
E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente.  
Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere il certificato d'uso, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio del certificato.  
Il responsabile del procedimento può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta [interrompe](#) il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
4. Se nel corso dei novanta giorni di cui al comma precedente si manifestasse la necessità, in relazione alla specificità della singola istanza di CCEA, di ulteriore documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede alla relativa richiesta [sospendendo](#) i termini istruttori, che ricominciano a decorrere solo dopo l'avvenuta completa produzione della documentazione integrativa richiesta.
5. I [controlli](#) sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'Edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.
6. Lo Sportello Unico provvede alla effettuazione dei controlli delle opere realizzate a seguito di sopralluogo congiunto con il [direttore dei lavori](#) ed il titolare del [permesso di costruire](#) o [denuncia di inizio attività](#).  
Tale visita di controllo dovrà essere effettuata entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda di rilascio del CCEA.  
Le opere soggette a visita di controllo saranno determinate a campione, con le modalità fissate nell'articolo [25](#) del presente Regolamento.  
La visita di controllo si concluderà con la stesura di apposito verbale sottoscritto dal funzionario dello Sportello Unico responsabile del procedimento, dal direttore dei lavori e dal titolare del titolo abilitativo.
7. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva, opportunamente vidimata dallo Sportello Unico dell'Edilizia, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di [dichiarazione di inagibilità](#) di un [edificio](#) o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

9. Preventivamente al ritiro del certificato di conformità edilizia ed agibilità, dovrà altresì essere prodotta la ricevuta di avvenuto versamento dei prescritti [diritti di segreteria](#), di cui all'articolo [250](#) del presente Regolamento.
10. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda di cui al comma 1 ed in attesa del sopralluogo di controllo di cui al comma 5, può presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia una dichiarazione redatta da un [professionista abilitato](#), corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello Unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce "Certificato Provvisorio di Conformità Edilizia ed Agibilità", salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 5 e quanto previsto dal comma 8 del presente articolo.

## **TITOLO III** **FASCICOLO DEL FABBRICATO (FF)**

**Commento [SG8]:** Tutto questo titolo è facoltativo. Il FF è previsto dalla LR 31/02 ma non sono ancora state approvate le disposizioni attuative

### **Art. 73 FINALITA' ED OGGETTO**

[vai all'indice ↻](#)

1. Considerata la necessità di conoscere lo stato di conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio, di provvedere alla individuazione di situazioni a rischio relative a fabbricati pubblici e privati in funzione della pubblica e privata incolumità e di programmare eventuali interventi di ristrutturazione e di manutenzione degli stessi, viene istituito il “fascicolo del fabbricato” per ogni costruzione, sia esistente sia di nuova realizzazione, sia privata sia pubblica, nell’ambito del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione funzionale.  
Il Fascicolo del Fabbricato costituisce e rappresenta il “Libretto di uso e manutenzione del Fabbricato”, che lo accompagnerà per tutto il tempo della sua esistenza, con lo scopo di preservarne il livello di sicurezza e funzionale.  
Il Fascicolo del Fabbricato è quindi istituito per:
  - a) dotare tutti gli edifici di un documento che attesti tutte le caratteristiche dell’immobile;
  - b) programmare eventuali interventi edilizi sul fabbricato;
  - c) mantenere in buona efficienza il fabbricato con opportuni lavori di manutenzione, riducendo i costi gestionali e prolungando la vita dell’immobile;
  - d) fornire i dati conoscitivi dell’immobile in occasione di future compravendite agli acquirenti che ne facciano richiesta;
  - e) essere allegato alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità;
  - f) verificare le condizioni di stabilità e di sicurezza del patrimonio edilizio esistente.
2. Con l’adozione del fascicolo s’intende conseguire i seguenti obiettivi:
  - g) attuare una politica di prevenzione e protezione dai rischi, per la tutela della pubblica e privata incolumità;
  - h) realizzare un sistema integrato ed informatizzato per la conoscenza dello stato di fatto del patrimonio edilizio comunale;
  - i) ottimizzare i servizi sul territorio e programmare gli interventi;
  - j) consentire una corretta gestione del patrimonio edilizio.
3. Il Fascicolo del Fabbricato deve assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall’epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti.
4. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative all’edificio di tipo identificativo, urbanistico, progettuale, strutturale, impiantistico, con l’obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso, e sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.
5. Per gli edifici di nuova costruzione il Fascicolo del Fabbricato rappresenta elemento necessario ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità e dovrà essere allegato alla relativa istanza.
6. L’obbligo della dotazione per ciascun fabbricato del FF diventa efficace a partire dalla data di approvazione del regolamento di attuazione di cui al successivo articolo 75.

**Formattati:** Elenchi puntati e numerati

**Formattati:** Elenchi puntati e numerati

### **Art. 74 DEFINIZIONI**

[vai all'indice ↻](#)

1. Per “*Fabbricati*”, sia privati sia pubblici, di nuova costruzione, si intendono i fabbricati ultimati successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui al successivo articolo 75; per fabbricati esistenti si intendono i fabbricati ultimati prima della data di entrata in vigore del Regolamento di attuazione di cui al successivo articolo 75.
2. Per “*Proprietari*” si intendono:
  - a) nel caso di fabbricati di nuova costruzione: i soggetti che si identificano con le stazioni appaltanti;
  - b) nel caso di fabbricati esistenti: o il singolo proprietario dell’intero fabbricato o, in solido, i proprietari delle singole porzioni del fabbricato, ove non sia costituito un condominio, o il condominio, se costituito.
3. Per “*Costruttori*” si intendono i soggetti responsabili o intestatari, per legge ed in base al titolo originario, dell’abilitazione ad eseguire le opere edilizie.
4. Per “*Responsabile del Manufatto*” si intende il proprietario del fabbricato, ovvero l’amministratore di condominio, il dirigente preposto, nel caso di immobili di proprietà pubblica, od altro soggetto facente funzione.
5. Per “*Tecnico incaricato*”, si intende l’ingegnere, l’architetto, il geologo, il geometra, il perito edile, nel rispetto delle competenze proprie di categoria, al quale i proprietari affidano la compilazione del fascicolo.

**Formattati:** Elenchi puntati e numerati

## Art. 75 – REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

[vai all'indice](#)

1. ~~L'Amministrazione Comunale approva, entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della delibera di Giunta Regionale di cui al comma 6, dell'articolo 20 della L.R. n. 31/2002, un regolamento di attuazione delle norme di cui al presente Titolo, che fissa:~~

- ~~-lo schema del Fascicolo del Fabbriato, con l'indicazione delle modalità di redazione, compilazione e di aggiornamento dello stesso;~~
- ~~-le modalità ed i termini per la trasmissione di copia del fascicolo allo Sportello Unico dell'Edilizia sia per i fabbricati di nuova costruzione sia per quelli esistenti;~~
- ~~-le modalità di graduazione dei termini di scadenza per il completamento del fascicolo, relativamente ai fabbricati esistenti, anche con riferimento ai seguenti caratteri:~~

~~1.epoca di costruzione;~~

~~2.sistema costruttivo;~~

~~3.rilevanza di risanamento o ristrutturazione edilizia che abbiano comportato mutamento nella destinazione d'uso ovvero siano stati oggetto di incremento di volumetria, superiore al 20 per cento, rispetto a quella originaria;~~

~~4.particolare consistenza in termini volumetrici o dimensionali;~~

~~in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, dalla data di approvazione del regolamento di attuazione, alla totalità degli edifici ricadenti nel territorio comunale e comunque non oltre il termine di sei anni;~~

~~-l'anagrafe comunale degli immobili e le caratteristiche della sua gestione informatizzata;~~

~~-le modalità di comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia, per i fabbricati esistenti, del nominativo del tecnico incaricato della redazione del Fascicolo del Fabbriato;~~

~~-le modalità ed i principi delle convenzioni che i comuni stipulano con gli ordini ed i collegi professionali per la compilazione del fascicolo;~~

~~-la possibilità di contribuire alle spese sostenute dai proprietari per la redazione del Fascicolo del Fabbriato, mediante:~~

~~•una detrazione specifica dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);~~

~~•un contributo relativo al costo del fascicolo;~~

~~•un contributo relativo al costo per interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio ed in particolare per la sicurezza degli edifici;~~

~~-le sanzioni per la omessa o incompleta redazione del Fascicolo del Fabbriato.~~

2. Il regolamento di attuazione può individuare aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare prioritariamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio e per i quali quindi procedere per primi alla redazione del Fascicolo del Fabbriato, e comunque entro il termine di diciotto mesi dalla data di approvazione del regolamento stesso.

L'individuazione di tali aree è effettuata sulla base dei seguenti criteri:

•particolari caratteristiche del sottosuolo;

•manifesta presenza di abusivismo edilizio;

•inclusione tra quelle assoggettate a vincoli derivanti da condizioni di fragilità;

•presenza di insediamenti definibili come centri storici;

•condizioni particolari per fattori sismici e o idrogeologici;

•esposizioni a volume di traffico intenso e o realizzazione di rilevanti infrastrutture nel sottosuolo.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

## Art. 76 – CONTENUTI DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO E DELLA SCHEDA DI SINTESI

[vai all'indice](#)

1. I proprietari dei fabbricati, come definiti all'articolo 74, riuniti in condominio, tramite l'amministratore dello stesso e, ove non in condominio, l'unico proprietario o i singoli proprietari, anche rappresentati per delega, devono affidare a professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali, nel rispetto delle competenze previste dalla vigente normativa, l'incarico di predisporre il Fascicolo del Fabbriato, che deve contenere, di norma, per il fabbricato e tutte le sue pertinenze, tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa in genere, con le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente intervenuti nel tempo.

2. Il Fascicolo del Fabbriato dovrà essere redatto, sia su supporto informatico sia cartaceo, sulla base dei modelli definiti nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 75. La modulistica in formato cartaceo è in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, mentre la modulistica in formato elettronico è liberamente scaricabile dalle pagine web dello Sportello all'interno dal sito internet comunale.

3. Una sintesi delle informazioni contenute nel FF deve essere riportata in una scheda informatizzabile, le cui caratteristiche sono definite nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 75. Il modello di scheda informatizzata è liberamente scaricabile dalle pagine web dello Sportello Unico dell'Edilizia all'interno dal sito internet comunale.

Tale scheda costituirà la base per un istituendo archivio dei fabbricati o anagrafe del patrimonio edilizio comunale. La scheda deve essere trasmessa al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia entro 30 giorni dalla sua redazione, con le modalità che saranno stabilite dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 75.

4. La documentazione necessaria alla formazione del fascicolo dovrà essere completa almeno dei seguenti dati:
  - a) tutte le informazioni riguardanti la identificazione, la sicurezza, la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica, di smaltimento acque, geologica del sottosuolo, autorizzativa in genere, l'esistenza di vincoli, con le modificazioni e gli adeguamenti intervenuti nel tempo;
  - b) planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari al momento della istituzione del Fascicolo del Fabbricato con evidenziate le modifiche di interesse strutturale verificatesi nel tempo riguardanti sia le parti comuni sia le singole unità immobiliari;
  - c) le caratteristiche del sottosuolo, da desumere dalla documentazione disponibile pubblicamente; sarà comunque necessaria ed indispensabile la consulenza di un geologo;
  - d) età e tipologia delle strutture di fondazione e relazione sui materiali;
  - e) età e tipologia delle strutture in elevazione e relazione sui materiali;
  - f) segnalazione della eventuale presenza e la consistenza di lesioni e/o fessurazioni e/o cedimenti nelle strutture portanti e/o nel corpo di fabbrica nel suo complesso;
  - g) la rispondenza a norma degli impianti con particolare riferimento a quelli a rischio incendi;
  - h) in presenza di alberature di alto fusto o di essenze vegetali con apparato radicale particolarmente invasivo, deve essere richiesta la consulenza di un esperto agroforestale, la cui relazione, debitamente firmata dovrà essere allegata al fascicolo;
  - i) un giudizio sintetico circa il livello di degrado secondo una scala di riferimento definita nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 75.
5. Nel regolamento di attuazione sono definiti i modelli di riferimento e sono fornite le disposizioni necessarie per la redazione del fascicolo e della scheda.
6. In caso di necessità e sulla base di adeguate motivazioni, il professionista incaricato propone una seconda fase di approfondimento conoscitivo per effettuare ulteriori specifici controlli specialistici ed eventualmente, a seguito dei conseguenti risultati, per eseguire interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. Inoltre il professionista può proporre un piano di corretta gestione del fabbricato per migliorarne il livello qualitativo. Ove il tecnico incaricato lo ritenesse necessario, indicherà alla proprietà la necessità di redigere una nuova certificazione di idoneità statica del fabbricato estesa anche alle caratteristiche del sottosuolo e dovrà acquisire planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari all'epoca della costruzione e del collaudo.
7. Il fascicolo, completo di tutti gli elaborati, deve rimanere depositato presso il Responsabile del Manufatto, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti, ed in particolare dello Sportello Unico dell'Edilizia.
8. Per i fabbricati esistenti, il Fascicolo del Fabbricato dovrà riportare specifiche informazioni relative alle eventuali modifiche apportate nel tempo nelle singole unità immobiliari e nelle parti comuni.
9. Il Fascicolo del Fabbricato costituirà a regime, dopo la verifica degli atti relativi alla composizione del fascicolo stesso da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, documentazione obbligatoria per ogni richiesta dei titoli abilitativi alla esecuzione di opere edilizie sull'intero fabbricato o su parti di esso o per il rilascio di certificazioni di competenza comunale attinenti il fabbricato, nonché per gli allacci ai pubblici servizi.
10. In occasione della richiesta di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività, il professionista incaricato dovrà dichiarare di aver preso visione del Fascicolo del Fabbricato, di curare l'aggiornamento dello stesso e fornire al responsabile del manufatto la documentazione relativa al permesso di costruire o alla denuncia d inizio attività.

#### Art. 77 AGGIORNAMENTI vai all'indice ↻

1. Fermo restando quanto stabilito dal comma 10 dell'articolo 76, il Fascicolo del Fabbricato e la relativa scheda di sintesi devono essere aggiornati (aggiornamento straordinario) in occasione di ogni opera o modifica dello stato di fatto e/o della destinazione d'uso dell'intero fabbricato o di parte di esso, con esclusione dei soli interventi di manutenzione ordinaria. L'aggiornamento deve essere effettuato anche nel caso di lavori eseguiti sul fabbricato e sulle relative pertinenze da enti erogatori di pubblici servizi, quali, tra gli altri, energia elettrica, acqua, gas, telefono. L'aggiornamento deve essere completato entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate. Gli aggiornamenti sono effettuati a cura del professionista tecnico incaricato della progettazione delle opere edilizie modificative o da altro tecnico abilitato in caso di opere eseguite da enti erogatori di pubblici servizi.
2. Oltre agli aggiornamenti di cui al comma 1, i proprietari devono assicurare un aggiornamento periodico del Fascicolo del Fabbricato e della relativa scheda di sintesi (aggiornamento ordinario), nel rispetto dei termini di scadenza che sono fissati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 75, sulla base anche della vetustà degli



edifici e della tipologia edilizia. I suddetti termini per l'aggiornamento ordinario non possono essere inferiori a cinque anni e superiori a dieci anni.

- Il tecnico incaricato degli aggiornamenti periodici ordinari dovrà verificare, ed eventualmente recepire, tutti gli atti relativi alle modifiche apportate all'edificio negli anni precedenti la revisione. Dovrà quindi redigere anche l'aggiornamento della scheda di sintesi, trasmettendola al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia entro 30 giorni dalla sua redazione.
3. La scheda di sintesi di cui all'articolo 76, nonché gli aggiornamenti ordinari e straordinari di cui al presente articolo, devono essere trasmessi al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, entro trenta giorni dal termine fissato per il completamento e/o aggiornamento del Fascicolo del Fabbriato.

#### **Art. 78 TECNICI COMPILATORI DEL FASCICOLO.**

##### **CARATTERISTICHE E COMPITI**

[vai all'indice](#) ↻

1. Alla compilazione del Fascicolo del Fabbriato provvede un tecnico abilitato, sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio, ovvero, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, di indagini e rilievi.
2. Le figure professionali di cui al primo comma devono essere iscritte ai rispettivi albi o collegi professionali da non meno di cinque anni, o da non meno di tre anni se in possesso di attestato di corso di formazione professionale in materia di sicurezza geo-statica degli edifici rilasciato da Ente o da Organismo riconosciuto.
3. L'acquisizione presso gli uffici comunali della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del Fascicolo del Fabbriato, avviene senza oneri per la parte interessata.
4. Il tecnico incaricato:
  - a) redige preliminarmente una relazione sulle condizioni statiche del fabbricato, sulle condizioni geologiche e tecniche del sottosuolo, sulla sua storicità dalla realizzazione all'attualità; tale relazione deve avvenire obbligatoriamente tramite la consulenza certificata e documentata di un geologo;
  - b) controlla e annota sul registro l'esecuzione di ogni lavoro di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, mutamento di destinazione d'uso sull'intero fabbricato, o su parte di esso, con funzione di mera sorveglianza, senza alcuna delle responsabilità proprie delle figure professionali, previste dalla vigente normativa, per l'esecuzione di lavori edili o di impiantistica;
  - c) comunica, entro quarantotto ore dall'inizio, al condominio ed al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia ogni intervento che compromette la sicurezza geo-statica del fabbricato stesso;
  - d) comunica alla competente Soprintendenza ai beni architettonici, per il paesaggio, per il patrimonio storico e artistico, l'esecuzione di ogni intervento che interessa l'aspetto esteriore del fabbricato e delle aree e manufatti di pertinenza sottoposti a vincolo.La relazione di cui alla lettera a), è corredata da una pianta del fabbricato e delle aree di pertinenza in scala adeguata, nella quale sono indicati tutti gli allacciamenti ed i percorsi dei sottoservizi dal confine pubblico al fabbricato stesso.
5. Il professionista incaricato, all'atto di predisporre il Fascicolo del Fabbriato e in occasione di ogni suo aggiornamento straordinario, relativamente ai fabbricati esistenti, rilascia una delle seguenti certificazioni:
  - a) attestazione di conformità alla originaria configurazione del fabbricato, nel caso che l'immobile non abbia subito modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale sia funzionale, e di rispondenza degli impianti alla vigente normativa, nonché dichiarazione di assenza di elementi rilevabili senza ausilio di specifica strumentazione che possano far ritenere come necessarie ulteriori verifiche;
  - b) certificazione di idoneità statico-funzionale dell'edificio in relazione alle attuali condizioni di esercizio dello stesso nel caso siano state apportate modifiche sostanziali rispetto alla configurazione originaria dell'immobile ovvero siano stati prescritti, in sede di redazione del fascicolo, interventi ritenuti necessari al fine del raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza.
6. Nell'impossibilità di immediato rilascio della attestazione di cui alla lettera a) del comma 5, il professionista incaricato propone al proprietario, comunicandolo altresì allo Sportello Unico dell'Edilizia, in apposita relazione tecnica, le ulteriori indagini e gli eventuali interventi da predisporre ovvero i provvedimenti da assumere al fine di poter dichiarare, entro i successivi dodici mesi, l'idoneità, sia sotto il profilo statico sia funzionale dell'edificio o l'adeguamento alla normativa vigente per quanto attiene l'impiantistica.
7. Copia conforme delle certificazioni di cui al comma 5, nonché della relazione di cui al comma 6, dovranno essere trasmesse, a cura del Responsabile del Manufatto, al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia entro i sessanta giorni successivi all'acquisizione.
8. La responsabilità complessiva delle certificazioni e dei dati contenuti nel Fascicolo del Fabbriato, ricade esclusivamente sul professionista incaricato di redigere il fascicolo stesso, ferme restando le responsabilità specifiche relativamente ad eventuali specifiche certificazioni ed attestazioni contenute nel fascicolo, elaborate da consulenti di settore (geologo, impiantista, tecnico agroforestale, ecc.).

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

**Art. 79 COMPITI DELLO SPORTELLINO UNICO DELL'EDILIZIA** [vai all'indice ↗](#)

1. Lo Sportello Unico dell'Edilizia deve:
  - a) raccogliere su supporto informatico i dati relativi alle schede del Fascicolo del Fabbriato secondo le specifiche riportate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 75, allo scopo di istituire un archivio dei fabbricati o anagrafe del patrimonio edilizio comunale, con l'attribuzione ad ogni fabbricato di un codice geografico identificativo;
  - b) trasmettere i dati complessivi a tutti gli enti pubblici che ne facciano richiesta;
  - c) intervenire in caso di inadempienza dei soggetti interessati;
  - d) utilizzare la banca dati dei fascicoli del fabbricato per attuare una politica di prevenzione e corretta gestione territoriale e per ottimizzare i servizi sul territorio.
2. Lo Sportello Unico dell'Edilizia è tenuto a fornire tutte le indicazioni in suo possesso utili per la compilazione del Fascicolo del Fabbriato.
3. All'atto della presentazione della richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, lo Sportello Unico provvede all'annotazione dell'esistenza del Fascicolo del Fabbriato a margine del Certificato rilasciato.

**Art. 80 CONSERVAZIONE DEL FASCICOLO** [vai all'indice ↗](#)

1. Il Fascicolo del Fabbriato deve essere conservato a cura del Responsabile del Manufatto, come definito al precedente articolo 74.  
Esso rimane depositato ed in custodia, a cura del Responsabile del Manufatto, in un locale di facile accesso le cui caratteristiche sono specificate nel Regolamento di cui all'articolo 75.  
Il Fascicolo del Fabbriato deve essere disponibile per i proprietari/condomini e deve essere esibito in caso di necessità.
2. È obbligatorio affiggere nell'ingresso principale dei fabbricati, in modo ben visibile, una targhetta indicante l'avvenuta adozione del Fascicolo del Fabbriato, con il nome, indirizzo e recapito telefonico del Responsabile del Manufatto.
3. Il Fascicolo del Fabbriato dovrà essere esibito su richiesta dello Sportello Unico dell'Edilizia e di tutti gli altri uffici comunali ed Amministrazioni ed Enti che hanno potere di intervento sul fabbricato e costituirà altresì registro di aggiornamento sul quale il Responsabile del Manufatto dovrà annotare gli interventi strutturali effettuati anche su singole porzioni dell'edificio. Il Responsabile del Manufatto avrà, nello svolgimento di tali compiti, responsabilità limitate alla tenuta ed alla custodia del fascicolo.  
Il fascicolo dovrà altresì essere messo a disposizione dei professionisti incaricati di interventi edilizi sul fabbricato, in occasione di presentazione di denuncia inizio attività o di richiesta di permesso di costruire ed anche in occasione della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità. I professionisti, oltre a dichiarare di aver preso visione del fascicolo, dovranno curarne l'aggiornamento e fornire al Responsabile del manufatto la documentazione relativa all'intervento che intendono eseguire.
4. La tenuta del fascicolo e l'obbligo della nomina del tecnico incaricato, permangono fino alla cancellazione del fabbricato stesso dall'iscrizione nella pianta catastale.
5. Il Fascicolo del Fabbriato ha validità illimitata.

## CAPO QUINTO

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Art. 70 GENERALITA'** [vai all'indice ↗](#)

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 84 del presente Regolamento, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione ha natura:
  - a) contributiva, per la parte afferente gli oneri di urbanizzazione, in quanto tale parte discende dall'utilità che il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ricava dai servizi pubblici erogati attraverso le strutture di urbanizzazione, costituendo una forma di partecipazione agli oneri sociali dell'incremento del carico urbanistico dovuto al nuovo intervento edilizio;
  - b) impositiva, per la parte rappresentata dal costo di costruzione, derivante dall'aumentata capacità contributiva del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ed è rapportato quindi al valore economico del bene realizzato.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero direttamente in via presuntiva e

preventiva dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività, salvo verifica ed eventuale conguaglio successivo da parte del responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia.

4. Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple:

- ☐ per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'articolo 85 del presente Regolamento, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- ☐ per la eventuale parte terziaria (direzionale, commerciale, ecc.) devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente al costo di costruzione ad essa relativi;
- ☐ per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- ☐ per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalla tabelle parametriche di cui all'articolo 82 del presente Regolamento.

5. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari anche all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (+D) e delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi (+S) ove ne siano alterate le caratteristiche.

Di norma tali oneri (+D+S) si intendono già ricompresi negli oneri di urbanizzazione, salvo il caso di progetti che presentino caratteristiche particolari, per i quali gli uffici e gli organi che esprimono il proprio parere sui titoli abilitativi possono proporre al Comune l'applicazione di uno specifico onere relativo alle voci D e S.

In tali casi i contributi D e S verranno determinati a parte dallo Sportello Unico dell'Edilizia anche sulla base delle tariffe regionali, relative ai servizi di raccolta, allontanamento, depurazione e scarico delle acque di rifiuto.

Sarà il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, a fissare, di volta in volta, per singolo progetto, ed a mezzo di propria determinazione, l'incidenza delle opere necessarie sulla base di parere obbligatorio e vincolante dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) ed il costo di tali opere, rimanendo peraltro salva la possibilità per l'Amministrazione di far eseguire, a scomputo delle quote D e S, tali opere dai titolari dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività.

6. La quota parte del contributo di costruzione, pari al 2,00% annuale, ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 della L.R. n. 31/2001, verrà assegnata al personale dello Sportello Unico dell'Edilizia, per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie, con disciplina dettata da specifico regolamento comunale, ~~da approvarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore del presente Regolamento.~~

~~7. Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a € 0,50, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a € 0,50.~~

## **Art. 71 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

[vai all'indice](#) 

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico<sup>78</sup> in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio Regionale provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche<sup>79</sup>.

<sup>78</sup> Per "aumento del carico urbanistico" ai fini dell'applicazione del presente Capo del Regolamento, si intende l'aumento della superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria e/o superficie non residenziale in superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro delle categorie di cui all'articolo 7 del presente Regolamento.

#### 4. Opere di urbanizzazione.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
  - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
  - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - e) la pubblica illuminazione;
  - f) il verde attrezzato;
  - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
  - a) gli asili nido e le scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) le delegazioni comunali;
  - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - h) i parcheggi pubblici.

#### 5. Parametrazione degli oneri.

Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri vengono aggiornate ogni 5 anni dalla Regione e vengono recepite dal Comune entro i successivi 90 giorni. Le tabelle vigenti sono riportate nell'Allegato F al presente Regolamento.

Esse sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

1. interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
2. funzioni terziarie: direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di superficie utile fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabella "B";
3. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di superficie utile oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
4. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E".

#### 6. Incidenza degli oneri.

Le tariffe di cui al comma precedente sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei provvedimenti abilitativi, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché al tipo di attività sul territorio.

#### 7. Scomposizione degli oneri.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al comma 2, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1: opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2: opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è stabilita come di seguito:

Opere	Residenza	(% di U1 = €/mqxSu)
- strade:		22,00
- spazi di sosta e di parcheggio:		10,00
- fognature:		8,00
- impianti di depurazione:		3,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:		7,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:		24,00
- pubblica illuminazione:		10,00
- verde attrezzato:		16,00

<sup>79</sup> Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, continuano a trovare applicazione le disposizioni in materia dettate dalle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850. Le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione sono riportate nell'Allegato F al presente Regolamento.

		100,00
<b>Attività produttive</b>		
<b>Opere</b>		<b>(% di U1 = €/mqxSu)</b>
- strade:		30,00
- spazi di sosta e di parcheggio:		12,00
- fognature:		10,00
- impianti di depurazione:		10,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:		6,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:		21,00
- pubblica illuminazione:		7,00
- verde attrezzato:		4,00
		100,00

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è stabilita invece come di seguito:

		100,00
<b>Per ogni attività</b>		
<b>Opere</b>		<b>(% di U2 = €/mqxSu)</b>
- asili nido e scuole materne:		10,00
- scuole dell'obbligo:		38,00
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi:		7,00
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie:		7,00
- mercati di quartiere e delegazioni comunali:		6,00
- spazi pubblici a parco e per lo sport:		25,00
- parcheggi pubblici:		7,00
		100,00

#### 8. Applicazione dell'onere.

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

- Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali:  
l'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'articolo 3 del DM 10.5.1977, n. 801, ovvero, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;
- Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:  
l'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro dell'ambiente, sono esclusi altresì i piani tecnici. In detta Su sono compresi invece i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscano standard urbanistico:  
l'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori;

#### 9. Criteri generali di applicazione dell'onere.

Sono gratuite le opere elencate all'articolo 84, comma 1 del presente Regolamento.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di carico urbanistico, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente comma 8. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori (applicando la voce gabbellare "ristrutturazione con aumento di carico urbanistico"), mentre, per l'unità immobiliare finale di maggiori dimensioni si applicherà la voce gabbellare "ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico". Nell'onere complessivo U = U1 + U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standard, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

#### 10. Variazione dell'onere.

Per particolari ambiti, soggetti a riqualificazione urbana, l'Amministrazione Comunale può ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); la misura degli oneri così determinata non può comunque essere inferiore al 30% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche. Tale facoltà potrà essere estesa anche ai centri frazionali.

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50% dei valori riportati nelle tabelle parametriche, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B"<sup>80</sup>.

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C"<sup>77</sup>; l'onere così determinato è riferito all'area coperta degli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 50%.

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente comma 7 e con le modalità di cui al successivo comma 11.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli articoli 84 e 85 del presente Regolamento e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari<sup>81</sup>, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche, a condizione che gli alloggi non superino i 105,00 mq di superficie utile abitabile.

Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, il Comune applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) pari al 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. L'accertamento della funzionalità degli impianti avverrà tramite un'adeguata relazione tecnica esplicativa ed una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista dell'impianto stesso dalla quale risulti che la quota di fabbisogno termico prodotta dall'impianto ad energia solare non è inferiore al 30% del totale del fabbisogno termico annuo dell'edificio. In mancanza di tale dichiarazione, da produrre entro un anno dalla fine dei lavori, lo Sportello Unico dell'Edilizia procederà alla riscossione della quota di contributo scontata.

Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione relativamente ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nel territorio rurale di cui al comma 1, lettera a) dell'articolo 84 del presente Regolamento, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio attività è tenuto a presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'articolo 12 della Legge 9.5.1975, n. 153<sup>82</sup>.

<sup>80</sup> Allegate alle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

<sup>81</sup> Per edifici unifamiliari, ai fini del presente Capo del Regolamento, si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima sia dopo l'intervento edilizio.

<sup>82</sup> Legge 9.5.75, n. 153 "Attuazione delle direttive CEE per la riforma dell'agricoltura", art. 12:

"Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale. Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle Regioni".

Il punto 1.6.14. del testo coordinato dalle delibere di Consiglio Regionale n. 1706 del 26.7.78, n. 1871 del 6.12.78, n. 2079 del 6.4.79, n. 2792 del 21.4.80, n. 3098 del 14.3.90, n. 533 del 25.6.91, n. 1017 del 7.6.92, n. 1482 del 6.5.93, n. 849 del 4.3.1998, stabilisce:

"Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n° 153".

Si fa presente che, in forza del combinato disposto del comma 1 dell'art. 30 e del comma 1, dell'art. 34 della L.R. 30.5.97, n. 15 "Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di agricoltura. Abrogazione della L.R. 27.8.83, n. 34", la certificazione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, prima in capo al Comune, in forza dell'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. n. 34/83, è ora in capo all'Amministrazione Provinciale.

La delibera del Consiglio Regionale n. 378 del 24.7.1996 "Disposizioni per l'attuazione degli artt. 12 e 13 della L. 153/75. Riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale", stabilisce di:

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50% per quegli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) di edifici che garantiscano un livello di [accessibilità](#) maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14.6.89, n. 236. In tali casi, in allegato al progetto edilizio, dovrà essere riportata una dettagliata relazione tecnica che dimostri, in modo analitico, le migliori condizioni di accessibilità garantite, accompagnata da specifica [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) del progettista.

Quando il [cambio di destinazione d'uso](#) con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo permesso di costruire rilasciato o all'ultima denuncia di inizio attività rilasciata, lo Sportello Unico dell'Edilizia, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria "Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico", di cui alle tabelle parametriche.

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di [superficie utile](#), non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il ripristino dell'attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità ed i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1.3.94, n. 153.

Per le opere di edilizia funeraria il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività non sono soggetti al pagamento di nessun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

Le variazioni dell'onere e le indicazioni procedurali contenute nel presente comma, sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

11. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente agli oneri di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà ad applicare al medesimo gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al comma 7.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito indicate:

a) per le [opere di urbanizzazione primaria](#) afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni [intervento diretto](#) sul territorio;

---

*"considerare, al fine del rilascio di attestati e/o di pareri di competenza degli Uffici regionali e/o degli Enti delegati, attribuibile la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, oltre che alle persone fisiche di cui all'art. 12 della L. 153/75 i soggetti diversi dalle persone fisiche (art. 13, L. 153/75) e precisamente:*

- b) *le società di persone di cui all'art. 2247 e seguenti Codice Civile (società semplice, società di fatto, società irregolare) purché tutti i componenti di tali società rispondano ai seguenti requisiti:*
- a1) *impiego nell'azienda in comune di almeno il 50% del proprio tempo di lavoro; il requisito tempo dovrà desumersi dal tempo impiegato nella conduzione e gestione dell'azienda stessa e comunque non potrà essere inferiore alla metà di quello corrispondente ad una ULU determinata in 2300 ore annue (288 giorni lavorativi di 8 ore ciascuna) ai sensi dell'art. 17, comma 6, L. 153/75);*
  - a2) *ricavo dalla partecipazione all'azione in comune di un reddito non inferiore al 50% del proprio reddito globale;*
  - a3) *capacità professionale che può essere presunta o accertata (art. 12, L. 153/75) come indicato in premessa;*
- c) *le società in nome collettivo (art. 2291 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:*
- b1) *la conduzione di azienda o aziende agricole;*
  - b2) *le prestazioni a cui sono obbligati i soci d'opera al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti già citati ai punti a1), a2), a3);*
- d) *le società in accomandita semplice (art. 2313 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:*
- c1) *la conduzione di azienda o aziende agricole;*
  - c2) *le prestazioni a cui sono obbligati i soci accomandatari al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti di cui ai punti a1), a2), a3);*
- e) *le società di capitali purché*
- d1) *lo statuto societario preveda, fra l'altro:*
    - *la conduzione di azienda o aziende agricole;*
    - *la definizione della figura delegata alla conduzione dell'azienda agricola che rivesta la capacità professionale come indicata in premessa;*
  - d2) *il reddito derivato dalla conduzione o gestione dell'azienda agricola sia almeno pari al 50% del reddito totale della società, reddito rilevabile dai bilanci societari;*
  - d3) *sia dimostrato che la persona delegata alla conduzione dell'azienda dedichi all'attività agricola un tempo superiore al 50% del suo tempo di lavoro totale".*

Tale certificato potrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione edilizia.

- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune, per gli interventi di cui al comma 5 dell'articolo [84](#) del presente Regolamento;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in [strumenti urbanistici attuativi](#) di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'articolo [84](#), comma 1, del presente Regolamento.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente comma. Qualora l'importo delle opere realizzate dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo Sportello Unico dell'Edilizia applica lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

b) per le [opere di urbanizzazione secondaria](#), l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni [intervento diretto](#) sul territorio;
- è dovuto dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività per la realizzazione delle aree comprese in [strumenti urbanistici](#) attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al comma 5 dell'articolo [84](#) del presente Regolamento;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'articolo [84](#), comma 1, del presente Regolamento.

## **Art. 72 COSTO DI COSTRUZIONE<sup>83</sup>**

[vai all'indice](#)

1. Il costo di costruzione per i nuovi [edifici](#) è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio Regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al [titolo abilitativo](#) comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto del Consiglio Regionale in funzione delle caratteristiche e delle [tipologie](#) delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
2. Con lo stesso provvedimento il Consiglio Regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.
4. Per gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le [nuove costruzioni](#) ai sensi del comma 1.
5. Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (L.R. n. 31/02, art. 29):  
Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di [superficie complessiva](#) è stato determinato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Consiglio Regionale 29.3.1999, n. 1108, ai sensi dell'art. 7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g), del primo comma dell'art. 4 della L. 457/1978.  
Tale valore è stato fissato in € 464,81 al mq di superficie complessiva (Sc), definita come all'art. 2 del DM 801/77. Il costo di costruzione così determinato viene adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.  
Tale valore regionale, viene ridotto, tenuto conto delle caratteristiche territoriali del Comune di Carpaneto, conclamate anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ma in funzione di favorire l'attività edilizia nel territorio comunale, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,95, venendo così stabilito, per il Comune di Carpaneto, in € 441,57 al mq di superficie complessiva (Sc).  
Tale costo maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'Allegato B alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.  
Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo comma 10 lettera a) (Allegato B alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99).  
Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti la determinazione del costo dell'intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il [permesso di costruire](#) o per la presentazione della [denuncia di inizio attività edilizia](#), viene effettuata utilizzando la tabella di cui all'Allegato C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

<sup>83</sup> Ai sensi della deliberazione di Consiglio Regionale 29.3.1999, n. 1108.



Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo comma 11, il costo di costruzione di cui al primo capoverso del presente comma, al netto delle maggiorazioni di cui al quinto capoverso, si applica alla superficie dell'ampliamento.

6. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L. 537/93, art. 7, comma 2):

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'Allegato D alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

7. Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività terziarie: turistiche, commerciali, direzionali, alberghiere:

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione viene determinato al mq di Sc con riferimento al costo di cui al comma 5, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività	
a) Turistica, alberghiera	1,10
b) Direzionale	0,90
c) Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo comma 10, lettera b).

In relazione a quanto indicato dall'articolo 7 del presente Regolamento, le attività precedenti vengono di seguito così specificate:

- a) attività turistiche ed alberghiere:  
 quelle specificate al punto 5 del comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento, e precisamente: funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali;
- b) attività direzionali:  
 quelle specificate al punto 2.c del comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento, e precisamente: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.
- c) attività commerciali:  
 quelle specificate al punto 2.b del comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento, e precisamente: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, stazioni di servizio per autoveicoli, nell'ambito delle indicazioni previste dai relativi piani di settore; oltre a quelle specificate al punto 3.c del comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento, ma limitatamente al commercio all'ingrosso.

Definizioni:

- Commercio all'ingrosso (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.9.1999):  
 l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- Commercio al dettaglio (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.9.1999):  
 l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- Attività di logistica:  
 attività di magazzinaggio e distribuzione svolto per conto terzi, e comprendente le fasi di scarico merce – posizionamento/carico di magazzino – stoccaggio – assemblaggio degli ordini/scarico di magazzino – imballo – etichettatura – preparazione dei documenti accompagnatori – carico merce – spedizione);  
 in ogni caso, ai fini della individuazione delle attività, e della loro classificazione, si farà riferimento ai Codici ATECO 2002.

Per gli interventi sugli edifici esistenti la determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata sulla base del costo determinato utilizzando la tabella di cui all'Allegato C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

Il costo determinato con la modalità di cui al capoverso precedente è ridotto al 50%.

8. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività terziarie: turistiche, commerciali, direzionali:

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente comma, in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente comma (L. R. 25.11.2002, n. 31, art. 32, comma 2), ed articolata come di seguito:

- a) attività turistiche ed alberghiere:
  - nuova costruzione 4.00%
  - interventi sull'esistente 7.00%
- e)b) attività direzionali:
  - nuova costruzione 4.00%
  - interventi sull'esistente 7.00%
- d)c) attività commerciali:
  - nuova costruzione 4.00%
  - interventi sull'esistente 7.00%

9. Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli:

Ferma restando la disposizione dell'articolo 9 del D.M. 801/1977, nel caso di permessi di costruire o denunce di inizio attività relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione. La convenzione di cui agli articoli 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

Per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'articolo 30, comma 1, lettera d) della legge regionale n. 31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

10. Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia.

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia sono riportate in calce alle tabelle degli Allegati B e C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli Allegati B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli articoli 2, 3, 9 del D.M. 801/77, e precisamente:

a) interventi di edilizia residenziale.

La superficie complessiva è data da  $S_c = S_u + 60\%S_{nr}$   
dove:

☐  $S_u$  = Superficie utile abitabile: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali ( $S_{nr}$ );

☐  $S_{nr}$  = Superficie non residenziale: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella  $S_{nr}$  i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) fino a m 1,20.

b) interventi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

La superficie di riferimento è la superficie totale ( $S_t$ ), che risulta dalla somma della superficie utile ( $S_n$ ) e dal 60% della superficie .accessoria ( $S_a$ ), ovvero  $S_t = S_n + 60\%S_a$   
dove:

☐  $S_n$  = Superficie utile: è costituita, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

☐  $S_a$  = Superficie accessoria: si intende, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato a cura del Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o a cura dell'interessato all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività edilizia ed è corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite dall'articolo 87 del presente Regolamento, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni dell'articolo 48 del decreto legislativo 213/98.

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

11. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

~~e)a)~~ per le opere da realizzare in territorio rurale in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 1, lettera a), sempre che il titolare del permesso di costruire si

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

impegni con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (si veda l'Allegato G alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99; tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato nell'Allegato E del presente Regolamento;

~~h~~b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

~~m~~c) \_\_\_\_\_ per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 30, legge regionale 25.11.2002, n. 31)

~~n~~d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il titolare del permesso di costruire si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 3 (si veda il successivo comma 12);

~~o~~e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

~~p~~f) per gli interventi di manutenzione straordinaria, modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche 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, oltre che per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici e per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

~~q~~g) per gli interventi su immobili di proprietà dello stato;

~~r~~h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 32, legge regionale n. 31/2002);

~~s~~i) per le pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della legge 122/89), le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

~~t~~j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, art. 7);

~~u~~k) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1.3.1994, n. 153;

~~v~~l) per le opere di edilizia funeraria;

~~w~~m) \_\_\_\_\_ per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 31/02;

~~x~~n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia. alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali (legge regionale, n. 31/02 art. 30, comma 1, lettera g) ;

~~y~~o) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98, n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

12. Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (artt. 30, comma 3 ed art. 31, L.R. n. 31/02):

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'Allegato E alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (si veda l'Allegato F alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99).

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

~~e~~a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78. e s.m.;

~~f~~b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art. 3).

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi autorizzati.

Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

#### Art. 73 CASI DI RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

[vai all'indice](#)

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

~~e~~a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza; fermo in ogni caso l'assoggettamento ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene al mantenimento della destinazione d'uso decennale;

~~d~~b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), g), j), k), m), p, del comma 1 dell'articolo 29;

e) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

f) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari<sup>84</sup>;

g) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

h) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

i) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

Trova in ogni caso applicazione quanto stabilito, per i casi di esonero e riduzione del contributo di costruzione dalle deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

- Il Consiglio Regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 28 e 29 della L.R. n. 31/02, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
- Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 85.
- Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
- Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
- Criteri per l'applicazione degli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al punto 1.6.4 della delibera di Consiglio regionale n. 849/1998 (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti).

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi relativi alle costruzioni bioclimatiche ed ecologiche o con tecnologia alternativa è l'acquisizione, in sede preliminare alla progettazione, dei dati sugli "agenti fisici caratteristici del sito" in cui si interviene, indicati nelle linee guida per la redazione del documento corrispondente al Prerequisito Analisi del Sito (clima igrotermico e precipitazioni, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, limitatamente ai campi elettromagnetici). I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di complesso insediativo), come specificato nelle citate linee guida.

Dovranno inoltre essere rispettati gli indirizzi di bioedilizia riportati all'articolo 126 del presente Regolamento.

Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i "Requisiti volontari" delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

I pesi da assegnare ad ogni R.V. sono indicati nella tabella 1 seguente, alla colonna Peso da assegnare (a).

Il R.V. 6.1 potrà essere considerato solo congiuntamente al R.V. 6.2; il R.V. 6.4 verrà considerato solo congiuntamente al R.V. 6.5.

Poiché fare edilizia bioclimatica ed ecosostenibile significa soddisfare un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, a ridurre il consumo di acqua e di altre risorse naturali, a favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo, si vuole incentivare la soddisfazione organica di questi requisiti con un premio di sinergia (c).

Il totale dell'ultima colonna (a + c) è proporzionale quindi al contributo di ciascun requisito allo sconto complessivo sull'onere di U2 entro il limite del 50% fissato al punto 1.6.4 della delibera di Consiglio Regionale n. 849/1998.

Il raggiungimento del punteggio 100 consentirà lo sconto del 50% degli oneri di urbanizzazione, avendo l'Amministrazione Comunale deciso di praticare per l'edilizia bioclimatica e ecosostenibile lo sconto massimo ammesso dalla delibera di C.R. n. 849/1998. Il committente potrà accontentarsi di una percentuale di sconto relativa ai singoli requisiti oppure cercare di raggiungere uno sconto maggiore con opportuni gruppi di requisiti grazie ai premi di sinergia o potrà addirittura accedere allo sconto massimo realizzando tutti i requisiti.

<sup>84</sup> Fermo restando il mantenimento delle caratteristiche di unifamiliarietà anche dopo l'intervento.

TABELLA 1			
Prerequisito volontario 1. Analisi del sito		Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i RV delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'analisi riferita ai corrispondenti agenti fisici caratteristici del sito	
Requisito	Peso assegnato punti (a)	Premio di sinergia (c)	Totale Punti (a) + (c)
6.1 Controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo (ombreggiamento) congiuntamente a: 6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale	6		
6.4 Protezione dai venti invernali congiuntamente a:	4		
6.5 Ventilazione naturale estiva			
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 (a+ c)	(10)	(5)	15
6.3 Risparmio energetico nel periodo invernale	12		
6.6 Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva	8		
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 6.3 e 6.6 (a + c)	(20)	(5)	25
Totale con un ulteriore premio di sinergia di 10 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 (a + c)	(30)	(10)	(30) + (10) + (10)
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	6		
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	6		
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	6		
Totale con un premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV della famiglia 8 (a) + (c)	(18)	(7)	25
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	8		
9.2 Asetticità	4		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	8		
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i R.V. della famiglia 9 (a) + (c)	(20)	(5)	25
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>(68)</b>	<b>(32)</b>	<b>100</b>

Es.: nella tabella 1, il R.V. 6.1, congiuntamente al R.V. 6.2, corrisponde a 6 punti, quindi darà diritto al 3% di sconto sulle U2 nell'ipotesi di sconto massimo del 50%. Il soddisfacimento in blocco dei R.V. 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 darà diritto al premio di sinergia, in questo caso di 5 punti che, sommato al peso proposto, porta ad un totale di 15 punti, corrispondenti al 7,5% di sconto sulle U2.

#### Art. 74 CONVENZIONE-TIPO

[vai all'indice](#)

1. Ai fini del rilascio del [permesso di costruire](#) relativo agli interventi di edilizia abitativa [convenzionata](#), la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli [alloggi](#);

- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle [opere di urbanizzazione](#), nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il Consiglio Regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
  3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati dal Comune in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
  4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

**Art. 75 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI  
NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

[vai all'indice](#) 

1. Il [titolo abilitativo](#) relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli [oneri di urbanizzazione](#), il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio Regionale ai sensi dell'articolo [82](#), comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Qualora la [destinazione d'uso](#) delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'articolo [84](#), comma 1, lettera a), sia modificata nei dieci anni successivi all'[ultimazione dei lavori](#), il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

**Art. 76 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

[vai all'indice](#) 

1. Il contributo di costruzione può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, fermo restando quanto stabilito ai commi successivi.
2. La quota di contributo relativa agli [oneri di urbanizzazione](#) è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del [permesso di costruire](#), ovvero all'atto della presentazione della [denuncia di inizio attività](#).
3. La quota di contributo relativa al [costo di costruzione](#) è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite di seguito.
4. Il calcolo del contributo di costruzione è riferito alla data del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività ed è determinato, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, in base ai valori di incidenza stabiliti dalle tabelle parametriche, e per la parte relativa al contributo sul costo di costruzione, in base alle quote di incidenza indicate all'articolo [83](#) del presente Regolamento.
5. Il contributo di costruzione dovuto, per la parte afferente gli oneri di urbanizzazione, è versato per intero dal titolare del permesso di costruire al momento del rilascio del permesso stesso o al momento della presentazione nel caso di denuncia di inizio attività.  
Il contributo di costruzione dovuto, per la parte afferente il costo di costruzione, è versato per intero dal titolare del permesso di costruire ~~al momento della comunicazione di inizio dei lavori o entro 30 giorni dalla presentazione nel caso di denuncia di inizio attività, al momento del rilascio del permesso stesso o al momento della presentazione nel caso di denuncia di inizio attività.~~
6. A richiesta del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività può essere concessa, ~~con provvedimento del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, la seguente rateizzazione:~~

~~e) la prima rata, pari al 40% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, deve essere pagata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività;~~

~~f) la seconda rata, pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al 40% del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata alla data di inizio dei lavori effettiva, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività;~~

**Commento [UU-A9]:** copia da delibera GC °118/2004

**Formattati:** Elenchi puntati e numerati

~~g) la terza rata, pari al 30% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al 30% del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata entro 12 mesi dall'inizio dei lavori effettivi, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività (anche se in questo periodo si verificano interruzioni dei lavori);~~

~~h) a) la quarta rata, pari al 30% del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata all'ultimazione dei lavori (nel caso di ultimazioni parziali, tale rata dovrà essere versata contestualmente alla presentazione del primo fine lavori) e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.~~

7. La rateizzazione di cui al comma precedente non è soggetta ad interessi.  
8. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, sia nel comma 5 sia nel comma 6, si applicano le sanzioni di cui all'articolo 20 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23<sup>85</sup>.

9. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, a garanzia del pagamento delle rate dell'intero contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) alle scadenze stabilite dal comma 6, dovrà costituire una cauzione pari al 100% del contributo determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

Nel caso di opere soggette al rilascio di permesso di costruire tale cauzione dovrà essere prodotta allo Sportello Unico dell'Edilizia prima del ritiro del permesso stesso. Nel caso di opere invece soggette a denuncia di inizio attività, la cauzione dovrà essere prodotta entro 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia stessa.

Le garanzie personali dovranno essere prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Enti pubblici (TELECOM, ENEL, Aziende Municipalizzate, ecc.) il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività potrà impegnarsi a presentare, entro un anno dall'inizio dei lavori, copia del contratto stipulato con gli Enti stessi per la realizzazione delle opere.

~~Tale cauzione potrà essere ridotta, di volta in volta dopo il pagamento dei singoli ratei, fino all'importo residuo ancora da versare. In ogni caso, per tutta la durata dei lavori e fino all'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute, l'importo della garanzia in essere dovrà corrispondere sempre almeno all'importo del contributo di costruzione ancora da versare.~~

10. La cauzione prestata sarà svincolata, con provvedimento nulla osta del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ad avvenuto versamento del saldo delle quote di contributo di costruzione dovuto.

11. Le modalità e le garanzie relative alle quote di contributo di costruzione rateizzate come sopra, formeranno oggetto di un atto unilaterale d'obbligo, soggetto a registrazione a cura e spese del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, da produrre allo Sportello Unico dell'Edilizia contestualmente alla produzione della cauzione.

Tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato nell'Allegato D del presente Regolamento.

12. In alternativa alla rateizzazione sopra esposta, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività potrà optare per una seconda rateizzazione, così stabilita:

~~f) la prima rata, pari al 100% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, deve essere pagata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività;~~

~~g) la seconda rata, pari al 100% del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata alla data di inizio dei lavori effettivi, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire e contestualmente alla relativa comunicazione allo Sportello Unico o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività.~~

~~Per tale secondo tipo di rateizzazione non sono previsti interessi, cauzioni, atti d'obbligo ed autorizzazioni con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ferme restando le sanzioni in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, previste dal comma 8 precedente.~~

13. In ogni caso, per contributi di costruzione di importo complessivo fino a 1.000,00 € non è possibile fruire di alcuna rateizzazione. In tali casi il contributo dovrà essere pagato per intero all'atto del ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

Commento [UU-A10]: copia da delibera GC n°118/2004

Commento [UU-A11]: ??? chiedere

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>85</sup> Art. 20 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:

- l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22".

14. Nell'ipotesi di interventi per i quali venga concessa, qualora consentito dagli [strumenti urbanistici](#), la monetizzazione di quota parte delle aree a servizi (parcheggi pubblici o verde pubblico), la quota di monetizzazione non è soggetta ad alcuna rateizzazione e deve essere versata contestualmente al ritiro del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.

#### **Art. 77 ADEMPIMENTI COMUNALI**

[vai all'indice](#)

1. Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai contributi di costruzione e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi.
2. Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al comma 7 dell'articolo [82](#) del presente Regolamento, per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli [strumenti urbanistici](#) vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.
3. Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
4. Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.
5. Il vincolo è [trascritto](#) nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica ed autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'articolo 38 della Legge 20.5.1985, n. 222 "Disposizioni sugli enti e sui beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi".  
Gli atti ed i negozi che comportano violazione del vincolo sono nulli.

#### **Art. 78 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

[vai all'indice](#)

1. Ove il titolare del [permesso di costruire](#) o della [denuncia di inizio attività](#), per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione delle [opere edilizie](#), oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla denuncia di inizio attività presentata, lo Sportello Unico dell'Edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato presso il front office, procede alla restituzione del contributo di costruzione versato. A tale proposito valgono le specificazioni riportate nei commi seguenti.
2. Il contributo richiesto per il rilascio dei permessi di costruire o per la presentazione delle denunce di inizio attività, trova la sua giustificazione nel concreto esercizio della facoltà di edificare ed a questo è strettamente connesso. Ove tale attività non venga svolta o venga svolta con diminuzione della [superficie utile](#), o minori opere edilizie effettivamente realizzate rispetto a quelle assentite, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà:
  - a) alla restituzione completa dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo per motivi imputabili al titolare del medesimo;
  - b) alla restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo per fatti non imputabili al titolare del medesimo;
  - c) alla restituzione del contributo stabilito con l'atto originario nella quota parte relativa alla diminuzione della superficie utile in caso di [variante essenziale](#) a permesso di costruire già rilasciato o denuncia di inizio attività già presentata, con diminuzione della superficie utile.

Non si procede invece, in ogni caso, alla restituzione dei [diritti di segreteria](#) a suo tempo già corrisposti, in quanto questi sono finalizzati alla avvenuta esecuzione dell'istruttoria tecnica d'ufficio e non alla effettiva avvenuta o meno realizzazione delle opere edilizie.

#### **Art. 79 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E LOCALI DI PERTINENZA**

[vai all'indice](#)

1. Nel caso di realizzazione di locali di [pertinenza](#), come definiti all'articolo 3 del presente Regolamento, qualora queste:
  - a) vengano realizzate con altezza netta interna media inferiore a m 1,20:  
le stesse non concorrono ai fini del dimensionamento [planivolumetrico](#), non costituendo [superficie utile](#); in tal caso pertanto per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione (se utilizzabili quali deposito occasionale, ripostiglio, ecc.), ~~nel caso facciano parte di un progetto complessivo unitariamente con il fabbricato principale al quale sono poste a servizio; oppure a nessun contributo, nel caso siano realizzate successivamente e separatamente dal fabbricato principale;~~
  - b) vengano realizzate con altezza netta interna media superiore a 1,20 m ma inferiore a 2,70 m:



le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile (fatto salvo quanto precisato all'articolo 3 del presente Regolamento, alla voce "[Superficie Utile](#)"); in tal caso per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione; non sono invece soggette al versamento del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione in quanto non aventi altezza utile abitabile;

c) vengano realizzate con altezza netta interna uguale o superiore a m 2,70:

le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile; in tal caso, avendo altezza utile abitabile, per esse dovrà essere versato l'intero contributo di costruzione, secondo le tabelle parametriche relative alla [destinazione d'uso](#) rispetto alla quale sono pertinenti.

## ~~CAPO SESTO~~

### ~~REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE~~

#### ~~Art. 91 ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI vai all'indice ↗~~

- ~~1. Nel presente Regolamento, ai fini dell'applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie, si intende per "organismo edilizio" un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.~~
- ~~2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - e) spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - f) spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - g) spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - h) locali e vani tecnici aperti o chiusi.~~
- ~~3. All'organismo edilizio possono essere associate delle pertinenze, relative alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.~~
- ~~4. Le pertinenze possono essere chiuse o aperte.~~
- ~~5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella figura 1 seguente, con opportune esemplificazioni.~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### ~~Art. 92 REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E FAMIGLIE DI REQUISITI vai all'indice ↗~~

- ~~1. Le prescrizioni tecniche del presente Regolamento Urbanistico Edilizio hanno una formulazione di tipo esigenziale, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli organismi edilizi debbono soddisfare; fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d'uso.~~

~~Le prescrizioni riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi organismi edilizi, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati.~~

~~I requisiti e le relative prestazioni richieste agli organismi edilizi, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:~~

  - a) agli usi urbanistici cui l'organismo edilizio è destinato, elencati al comma 5 del successivo
  - b) ai sottosistemi ambientali in cui l'organismo edilizio è articolato, e precisamente:

Formattati: Elenchi puntati e numerati

- ~~1) Edifici (o unità immobiliari):~~
  - ~~1.1) Spazi di fruizione per attività fondamentale:
    - ~~1.1.1) spazi chiusi per attività fondamentale~~
    - ~~1.1.2) spazi aperti per attività fondamentale~~~~
  - ~~1.2) accessori degli spazi di fruizione:
    - ~~1.2.1) accessori chiusi degli spazi di fruizione~~
    - ~~1.2.2) accessori aperti degli spazi di fruizione~~~~
  - ~~1.3) spazi di fruizione per attività complementare:
    - ~~1.3.1) spazi chiusi per attività complementare~~
    - ~~1.3.2) spazi aperti per attività complementare~~~~
  - ~~1.4) spazi di circolazione e collegamento:
    - ~~1.4.1) spazi chiusi di circolazione e collegamento~~
    - ~~1.4.2) spazi aperti di circolazione e collegamento~~~~
  - ~~1.5) locali e vani tecnici:
    - ~~1.5.1) locali e vani tecnici chiusi~~
    - ~~1.5.2) locali e vani tecnici aperti~~~~
- ~~2) Aree cortilive:~~
  - ~~2.1) Area cortiliva dell'attività fondamentale~~
  - ~~2.2) Area cortiliva dell'attività complementare~~
  - ~~2.3) Area cortiliva destinata ai percorsi:
    - ~~2.3.1) percorsi pedonali~~
    - ~~2.3.2) percorsi ciclabili~~
    - ~~2.3.3) percorsi carrabili~~~~

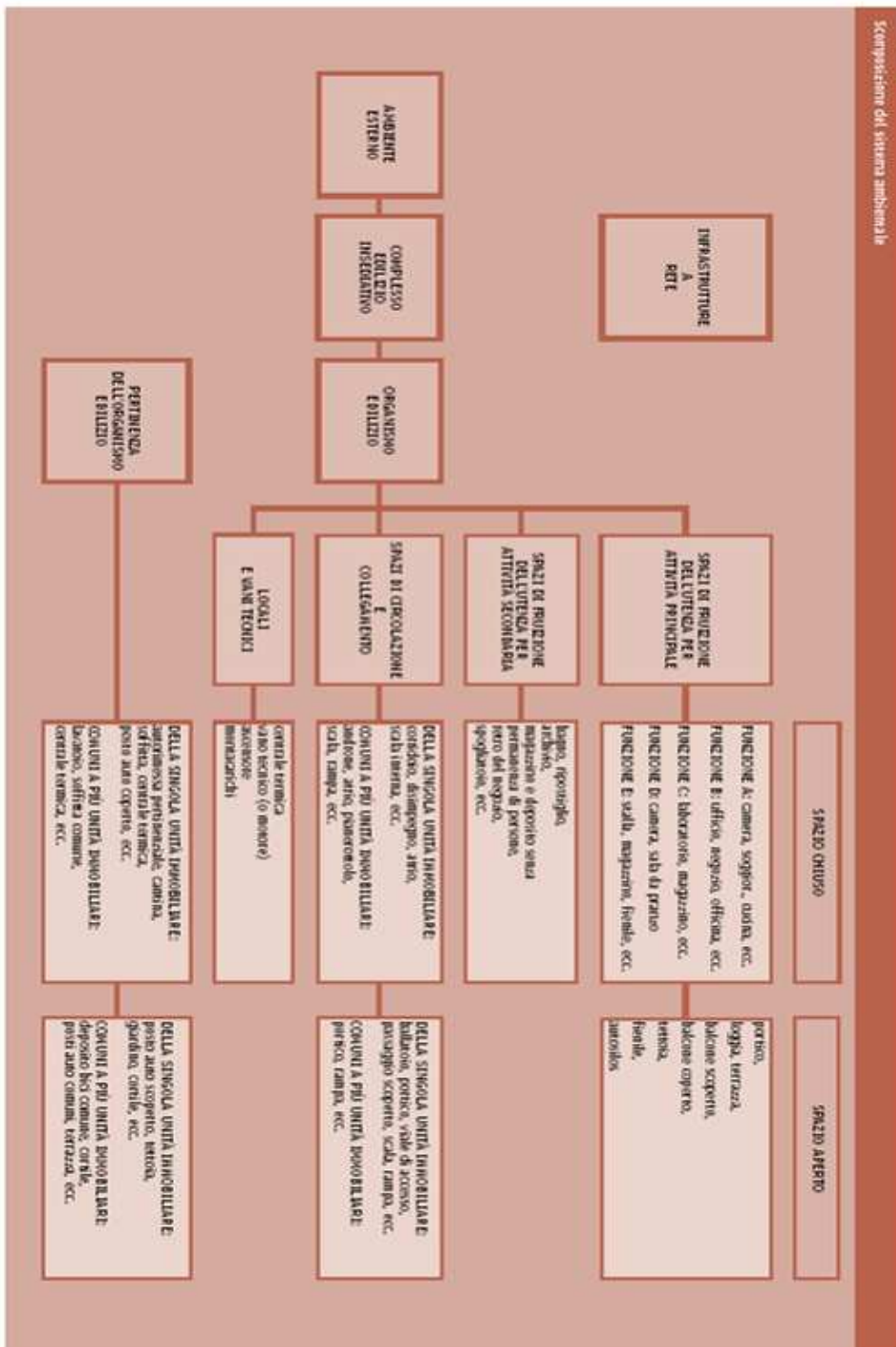
~~e alle componenti tecnologiche di cui l'organismo edilizio è costituito come elencate al punto 3.17, dell'articolo 3 del presente Regolamento;~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

- ~~2. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.~~
- ~~3. I requisiti tecnici si riferiscono, a seconda dei casi, alle esigenze di base riconosciute come essenziali per gli edifici, in senso globale e fruitivo, e definite secondo la Direttiva CEE n. 89/106. I requisiti che pertanto soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla Direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.~~
- ~~4. Per "requisito tecnico" si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta. I requisiti sono suddivisi in "cogenti" e "volontari": nel presente Regolamento Urbanistico-Edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'allegato A, quelli volontari nell'allegato B. Per "prestazione dell'opera" si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.~~
- ~~5. I requisiti tecnici delle opere edilizie, considerati dal Regolamento Urbanistico Edilizio, sono conformi a quanto indicato dalle vigenti disposizioni regionali in materia; per ciascuno di essi, il Regolamento stabilisce: campo d'applicazione, livello di prestazione minimo richiesto e metodo di verifica; e stabilisce inoltre se il requisito sia cogente oppure volontario.~~
- ~~6. Per ciascun requisito, sia cogente sia volontario, le specifiche tecniche contenute negli allegati A e B indicano:
  - e) l'esigenza che il requisito deve soddisfare;
  - d) l'appartenenza del requisito alla categoria dei requisiti cogenti oppure alla categoria dei requisiti volontari;
  - e) la specifica definizione del requisito;
  - f) il campo d'applicazione, con riferimento agli usi dell'organismo edilizio, ai suoi sottosistemi ambientali ed alle sue componenti tecnologiche;
  - g) i livelli minimi di prestazione richiesti agli organismi edilizi per il soddisfacimento del requisito;
  - h) i metodi di verifica della prestazione raggiunta dalle opere realizzate.~~
- ~~7. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1.~~
- ~~8. I requisiti volontari sono 18, raggruppati in cinque famiglie, oltre ad un prerequisito, come meglio specificato nella successiva tabella n. 2.~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Fig. 1



FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC 3.11	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE TENUTA ALL'ACQUA ILLUMINAMENTO NATURALE OSCURABILITÀ TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA TEMPERATURA SUPERFICIALE VENTILAZIONE PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1 RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Tabella n. 1

**Art. 93 — CONTENUTO DEI REQUISITI COGENTI** vai all'indice 

1. L'allegato A è suddiviso in allegato A/1 ed allegato A/2.
2. L'allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la "proposizione esigenziale" con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - h) le esigenze da soddisfare;
  - i) i campi di applicazione;
  - j) i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.
3. L'allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per richiedere il permesso di costruire o per avere titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità).
4. L'allegato A/1 indica:
  - e) le **ESIGENZE DA SODDISFARE**: che articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
  - f) i **CAMPI D'APPLICAZIONE**: che sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
    - h) funzione abitativa;
    - i) funzioni **terziarie**: direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
    - j) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
    - k) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
    - l) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
  - g) i **LIVELLI DI PRESTAZIONE**: che comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
    - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'articolo 96 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 96, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina di ogni singolo requisito);
    - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo articolo 96, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

5. Il soddisfacimento dei requisiti tecnici è richiesto, a seconda dei casi, per gli usi cui è destinato l'edificio, in base alla classificazione degli usi urbanistici elencati come di seguito e definiti al precedente articolo 7:

- 1) Usi residenziali:
  - 1.1) Abitazioni private
  - 1.2) Abitazioni collettive
- 2) Usi sociali a livello di quartiere:
  - 2.1) Asili nido e scuole materne
  - 2.2) Scuole dell'obbligo
  - 2.3) Servizi collettivi di quartiere
  - 2.4) Servizi religiosi
  - 2.5) Attrezzature del verde
- 3) Usi terziari diffusi:
  - 3.1) Negozi e botteghe
  - 3.2) Pubblici esercizi
  - 3.3) Uffici e studi
- 4) Usi terziari specializzati:
  - 4.1) Attrezzature amministrative e direzionali
  - 4.2) Attrezzature commerciali integrate
  - 4.3) Attrezzature espositive
  - 4.4) Attrezzature ricettive
  - 4.5) Attrezzature per l'istruzione superiore
  - 4.6) Attrezzature sociosanitarie
  - 4.7) Attrezzature culturali
  - 4.8) Attrezzature per lo spettacolo
  - 4.9) Attrezzature sportive ricreative
  - 4.10) Attrezzature per la mobilità
  - 4.11) Attrezzature tecniche e tecnologiche
- 5) Usi produttivi urbani:
  - 5.1) Laboratori artigiani
  - 5.2) Impianti industriali
  - 5.3) Terziario produttivo avanzato
  - 5.4) Magazzini e depositi
- 6) Usi produttivi agricoli:
  - 6.1) Abitazioni agricole
  - 6.2) Servizi agricoli
  - 6.3) Allevamenti aziendali
  - 6.4) Impianti zootecnici intensivi
  - 6.5) Impianti agroalimentari
  - 6.6) Impianti tecnici complementari
  - 6.7) Serre fisse
  - 6.8) Allevamenti ittici
  - 6.9) Lagoni di accumulo liquami
- 7) Usi speciali:
  - 7.1) Infrastrutture per il territorio
  - 7.2) Opere di salvaguardia ecologico-ambientale
  - 7.3) Orti urbani
  - 7.4) Distributori di carburante e servizi auto
  - 7.5) Attività estrattive
  - 7.6) Campeggi e campi nomadi
  - 7.7) Allestimenti cimiteriali
  - 7.8) Usi civici

6. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

a) al modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella fig.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);

b) a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.

Per taluni requisiti vi può essere un'articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.);

Formattati: Elenchi puntati e numerati

7. L'allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note di ogni requisito), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

8. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

1. verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'allegato A/2;

2. progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

3. adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;

4. descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

9. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica soluzione tecnica certificata;

prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI<sup>86</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

10. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli effettuati dallo Sportello Unico dell'Edilizia ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'allegato A/2.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>86</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

11. I requisiti cogenti (allegato A) sono obbligatori per richiedere il titolo abilitativo all'intervento (permesso di costruire) e per la presentazione della denuncia di inizio attività o per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo articolo 96.

**Art. 94 REQUISITI VOLONTARI** **vai all'indice** ↗

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari nel presente Regolamento Urbanistico-Edilizio sono i seguenti:

<b>PREREQUISITO ANALISI DEL SITO</b>	<b>P.V.1</b>	ANALISI DEL SITO (complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)
<b>FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RV 3.1</b>	TEMPERATURA SUPERFICIALE NEL PERIODO INVERNALE
	<b>RV 3.2</b>	RIVERBERAZIONE SONORA
<b>FAMIGLIA 6 USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE</b>	<b>RV 6.1</b>	CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO ESTIVO (complementare al seguente)
	<b>RV 6.2</b>	USO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO INVERNALE (complementare al precedente)
	<b>RV 6.3</b>	RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE
	<b>RV 6.4</b>	PROTEZIONE DAI VENTI INVERNALI
	<b>RV 6.5</b>	VENTILAZIONE NATURALE ESTIVA
	<b>RV 6.6</b>	USO DELL'INERZIA TERMICA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
	<b>RV 6.7</b>	USO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE PER IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA
<b>FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE</b>	<b>RV 7.1</b>	ACCESSIBILITÀ ALL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO
	<b>RV 7.2</b>	ARREDABILITÀ
	<b>RV 7.3</b>	DOTAZIONE DI IMPIANTI PER AUMENTARE IL BENESSERE E IL SENSO DI SICUREZZA
<b>FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE</b>	<b>RV 8.1</b>	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE
	<b>RV 8.2</b>	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE
	<b>RV 8.3</b>	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE GRIGIE
<b>FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE</b>	<b>RV 9.1</b>	CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE NEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE
	<b>RV 9.2</b>	ASETTICITÀ
	<b>RV 9.3</b>	RICICLABILITÀ DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Tabella 2

**Art. 95 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI** **vai all'indice** ↗

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 93, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica, quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n. 1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità<sup>87</sup> a quanto prescritto negli allegati A/1 e B del presente Regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'allegato A/2 (requisiti cogenti) o all'allegato B (requisiti volontari); in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi;

<sup>87</sup> Il controllo comunale dei progetti ad opera dello Sportello Unico dell'Edilizia, non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista.



~~limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.~~

~~La relazione tecnica del progetto, e la scheda tecnica descrittiva delle opere compiute, contengono le asseverazioni –rispettivamente del Progettista e del Direttore dei Lavori (o altro tecnico abilitato)– in ordine al raggiungimento delle prestazioni richieste dal Regolamento relativamente ai requisiti cogenti. Gli stessi documenti riportano eventualmente anche le indicazioni sulle prestazioni relative ai requisiti volontari, ma solo a fini di certificazione di qualità nei rapporti privati inerenti l'immobile in oggetto.~~

~~2. Nella relazione tecnica il progettista assevera il raggiungimento della prestazione richiesta per quanto attiene le scelte progettuali di sua competenza; mentre per quegli aspetti tecnici che dipendono essenzialmente dalla fase realizzativa, l'asseverazione ha il significato di prescrizione ed obiettivo da verificare ad opera compiuta, pur certificando che le scelte progettuali sono comunque idonee e compatibili per il raggiungimento finale delle prestazioni richieste.~~

~~3. Nella scheda tecnica descrittiva il direttore dei lavori (o altro tecnico abilitato) assevera il raggiungimento delle prestazioni richieste, da parte dell'opera compiuta, fatte salve le responsabilità che invece competono all'impresa esecutrice e/o installatrice.~~

~~4. Dette asseverazioni, nei casi di interventi sull'esistente che riguardino solo una parte (sottosistema ambientale o componente tecnologica) dell'organismo edilizio, si intendono a questo riferite, però anche ai necessari adeguamenti ad esso strettamente complementari e correlati.~~

~~5. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui ai commi precedenti riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.~~

~~6. Ai fini della verifica, da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, delle asseverazioni sul raggiungimento dei livelli minimi di prestazione richiesti, l'applicazione degli specifici metodi di calcolo e di verifica indicati –ove del caso– dagli allegati A e B al presente Regolamento, viene considerata come soluzione conforme per il raggiungimento teorico della prestazione, anche in carenza di verifica strumentale.~~

~~7. Nel caso di attività caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute<sup>88</sup>, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.~~

~~8. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio (permesso di costruire) o al momento della presentazione della denuncia di inizio attività non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori a seguito della presentazione della denuncia di inizio attività, basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.~~

~~9. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva:~~

~~allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente articolo 93, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;~~

~~indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;~~

~~allega gli eventuali giudizi sintetici.~~

~~10. Nel caso di cui al precedente comma 8, la scheda tecnica descrittiva ed il certificato di conformità edilizia ed agibilità, attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>88</sup> Definite dalla delibera di G.R. n. 477/1995, "Adozione della direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. Art. 13, comma 6, L.R. 26/4/90, n. 33 e successive modificazioni e integrazioni".

1. attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
2. attività zootecniche: allevamenti, stalle;
3. attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
4. artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
5. attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
6. attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

#### **Art. 96 — APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO** [vai all'indice](#)

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- cambio di destinazione d'uso;
- cambio di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, senza cambio di destinazione d'uso<sup>89</sup>.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'articolo 95.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al primo comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali si interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

#### **Art. 97 — REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE** [vai all'indice](#)

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dallo Sportello Unico dell'Edilizia alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge<sup>90</sup>, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà allo Sportello Unico dell'Edilizia gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (o presentazione della sola scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 69 del presente Regolamento) le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive stabilite dal presente Regolamento<sup>91</sup>) comporta da parte del dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

#### **Art. 98 — CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI IN RAPPORTO AL MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** [vai all'indice](#)

1. In funzione del campo di applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie di cui agli Allegati A e B al presente Regolamento, e come esplicitato nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella Figura 1 dell'articolo 92, sono considerati "locali e spazi di fruizione dell'utenza per attività principale (SAP)" quelli in cui

<sup>89</sup> Si veda la nota 74 precedente.

<sup>90</sup> Si vedano il D.M. 12.1.1998, n. 37, art. 3 ed il D.P.R. 447/1978, capo IV.

<sup>91</sup> Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito, ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura.

si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'organismo edilizio e vengono così indicativamente raggruppati:

A<sub>1</sub> — a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale sia collettiva;

— b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;

A<sub>2</sub> — a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;

— b) laboratori scientifico-tecnici;

— c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;

— d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

— e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A<sub>3</sub> — scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo ecc.

2. Sono considerati "locali e spazi di fruizione per attività secondaria (SAS)" quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:

B — uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;

C — locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.

3. Sono considerati "locali e spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale (PAP)"; "locali e spazi di circolazione e collegamento (SCC)" e "locali, spazi e vani tecnici (LVT)" quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio dei locali e degli spazi di cui ai punti precedenti, e vengono così raggruppati:

S<sub>1</sub> — Servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo (PAP);

S<sub>2</sub> — a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi (SCC);

— b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o i m 8 di lunghezza (SCC);

— c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato (PAP);

— d) autorimesse di uso privato (PAP);

— e) locali di cottura in singole abitazioni (PAP);

S<sub>3</sub> — a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8 (PAP);

— b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi (PAP);

— c) locali per servizi tecnici, quali: macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza (LVT);

4. I locali non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.

#### Art. 99 ALBO COMUNALE DEI TECNICI VERIFICATORI [vai all'indice](#)

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti a specifico Albo comunale, predisposto dall'Amministrazione Comunale stessa e che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire.

2. La Giunta Comunale, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.

L'elenco dovrà essere composto da non meno di dieci nominativi di professionisti qualificati aventi almeno quattro anni di iscrizione ai rispettivi Ordini e Collegi.

L'elenco può prevedere oltre ai professionisti indicati dagli Ordini e dai Collegi Professionali, anche Enti, organismi e Società competenti nella specifica materia relativa ai vari requisiti tecnici cogenti, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 31/02.

Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati a rotazione fra tutti i tecnici compresi nell'elenco adottato, seguendo l'ordine alfabetico.

3. La Giunta Comunale può deliberare in alternativa, apposto accordo in merito con il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda Unità Sanitaria Locale<sup>92</sup> allo scopo di affidare a questo, a seguito di specifica convenzione, l'esecuzione delle verifiche analitiche dei livelli di prestazione delle opere edilizie ultimate.

Commento [SG12]: È possibile stabilire modalità diverse

<sup>92</sup> A questo proposito, la nota dell'Assessorato Regionale alla Sanità, n. 5855/PRC, del 18.2.97, ha precisato che le competenze tecniche per lo svolgimento delle verifiche delle opere diverse da quelle relative agli insediamenti produttivi ed attività industriali ed altre eventuali attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (ovvero tutte quelle attività definite con deliberazione

4. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.

5. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato e riadottato ogni tre anni; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

#### Art. 100 STRUMENTAZIONE PER IL CONTROLLO DEI PARAMETRI DI QUALITÀ EDILIZIA

[vai all'indice](#)

1. Per la verifica del soddisfacimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui agli Allegati "A" e "B" al presente Regolamento, dovrà essere utilizzata la strumentazione, con le relative caratteristiche, di cui al comma successivo. Le operazioni di controllo e di verifica dovranno essere condotte come specificato negli Allegati citati.

2. Caratteristiche minime della strumentazione di verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie:

e)Requisito:	illuminamento naturale (R.C.3.6)
	oscurabilità (R.C. 3.7)
— parametro da rilevare:	fattore medio di luce diurna
— grandezza da misurare:	illuminamento
— apparecchiatura:	luxmetro a cellula fotosensibile
— caratteristiche dell'apparecchiatura:	precisione: $\pm 2,5\%$
	campo di misura: 0,1/20.000 lux per E <sub>i</sub>
	1/50.000 lux per E <sub>e</sub>
f)Requisito:	smaltimento degli aeriformi (R.C. 3.2)
	temperatura dell'aria interna (R.C.3.8)
	temperatura superficiale (R.C. 3.9)
	temperatura superficiale nel periodo invernale (R.V. 3.1)
— parametro da rilevare:	temperatura dell'aria interna e superficiale
— grandezza da misurare:	temperatura dell'aria interna e superficiale
— apparecchiatura:	indicatore numerico di temperatura
— caratteristiche dell'apparecchiatura:	precisione: $\pm 2,5\%$
	campo di misura: 0/40°C per T <sub>i</sub>
	25/50°C per T <sub>e</sub>
	0/90°C per T <sub>superficiale</sub>
	0/200°C per T <sub>aeriformi</sub>
g)Requisito:	isolamento acustico ai rumori aerei (R.C. 5.1.)
	isolamento acustico ai rumori impattivi (R.C. 5.2)
	riverberazione sonora (R.V. 3.2)
— parametro da rilevare:	pressione sonora
— grandezza da misurare:	livello sonoro
— apparecchiatura:	fonometro integratore con microfono a condensatore prepolarizzato
— caratteristiche dell'apparecchiatura:	precisione: classe 2
	campo di misura: 20/120 dB

3. Ai fini dell'iscrizione all'Albo dei Tecnici Verificatori, di cui al precedente articolo, i tecnici abilitati esterni all'Amministrazione Comunale, dovranno garantire la disponibilità di apparecchiature con caratteristiche tecniche almeno pari a quelle di cui al comma precedente.

Commento [SG13]: Articolo facoltativo

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

di Giunta Regionale n. 477/95), non sono più una esclusività dei Servizi di Prevenzione delle Aziende USL; tuttavia l'Amministrazione Comunale che intendono dare corso alle verifiche e controlli di propria competenza (ovvero rispetto a tutti i requisiti definiti come cogenti ed esplicitati nell'Allegato "A" del presente Regolamento), può avvalersi anche del Servizio di Prevenzione dell'Azienda USL, che possiede la necessaria professionalità. L'atto amministrativo dovrà prevedere inoltre il compenso da devolvere da parte dell'Amministrazione Comunale all'Azienda USL, per le prestazioni relative agli adempimenti tecnici effettivamente svolti dai Servizi dei Dipartimenti di Prevenzione. Tale importo dovrà essere calcolato con riferimento alle tariffe regionali, rivalutate secondo le specifiche indicazioni regionali e sulla base della tipologia delle prestazioni offerte.

## CAPO SESTO

### TUTELA DELL'AMBIENTE E PRESCRIZIONI DI IGIENE EDILIZIA

#### TITOLO I

##### DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA IGIENICA DEL SISTEMA AMBIENTALE

#### **Art. 80 ACQUE REFLUE. REGOLAMENTAZIONE E RIUTILIZZO. FOSSE BIOLOGICHE, FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF, DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE, SUB-IRRIGAZIONE, POZZI ASSORBENTI, FITODEPURAZIONE**

[vai all'indice](#)

1. Nelle località dotate di rete di fognatura pubblica, l'unico sistema di smaltimento delle acque di scarico possibile è l'immissione delle acque nei condotti di fognatura pubblica. In tali località è d'obbligo il convogliamento delle acque di rifiuto in fognatura pubblica a cura dei proprietari.  
Gli scarichi delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura sono sempre ammessi purché siano osservati i regolamenti adottati dal gestore del servizio idrico integrato.
2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia<sup>93</sup> e rappresenta documento necessario al fine del rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#).  
A tal fine deve essere quindi inoltrata specifica domanda al Responsabile del Servizio Ambiente comunale, tramite il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, per l'autorizzazione agli scarichi, secondo le modalità e le procedure stabilite dal vigente "Regolamento per l'esercizio della fognatura comunale", e nel rispetto delle Leggi vigenti in materia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o [mutamenti della destinazione d'uso](#), il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le [planimetrie](#) delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Le acque reflue di scarico si caratterizzano fondamentalmente nelle seguenti categorie<sup>94</sup>:
  - a) acque reflue domestiche:  
acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche<sup>95,96</sup>

<sup>93</sup> Con riferimento alle funzioni attribuite alla Sportello Unico per le attività produttive, la deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003 precisa che sono fatti salvi gli indirizzi contenuti nella deliberazione della GR n. 1367/99. In particolare si precisa che il Comune è individuato come soggetto cardine del procedimento autorizzativo unificato in termini strettamente organizzativi al quale spetta la titolarità dell'intero procedimento autorizzativo. Le altre Amministrazioni interessate dal procedimento sono responsabili delle fasi procedurali in cui sono coinvolte; i relativi atti assunti dalle predette amministrazioni producono i loro effetti nei confronti dell'atto autorizzatorio unico finale di competenza del Comune. L'emanazione del DPR n. 440/00 non ha apportato modifiche sotto il profilo operativo: l'assetto delle competenze definito nei diversi settori dal legislatore regionale è salvaguardato, compreso il regime autorizzativo degli scarichi introdotto con la LR 3/99. Lo SU è tenuto a richiedere, comunque, alle amministrazioni di settore l'emissione degli atti istruttori previsti dalle normative vigenti. Fermo restando quanto previsto dall'art. 1 DPR n. 447/1998 circa gli interventi da assoggettare al procedimento dello sportello unico (localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, riattivazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso di impresa) in termini operativi, ai fini dello scarico delle acque reflue, detti interventi sono di fatto quelli che comportano il rilascio dei permessi di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.  
Gli interventi di cui trattasi determinando, di norma, la variazione delle caratteristiche quali - quantitative degli scarichi comportano anche la richiesta di nuova autorizzazione allo scarico o la modifica del provvedimento in essere, ove previsto.

<sup>94</sup> Si veda il D.Lgs. 11.5.1999, n. 152, art 2 e la deliberazione di Giunta Regionale n. 1053 del 9.6.2003.

<sup>95</sup> Ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053 del 9.6.2003 si precisa che la "prevalenza" va valutata analizzando le attività che danno origine allo scarico che dovranno essere del tipo di quelle ordinariamente svolte nell'ambito dell'attività domestica, quali il cucinare, il lavare, nonché l'eseguire attività del tempo libero o modesti lavori. Sono da considerarsi altresì acque reflue domestiche le acque reflue derivanti esclusivamente dal metabolismo umano e dall'attività domestica ovvero da servizi igienici, cucine e/o mense anche se scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni.

<sup>96</sup> Sono assimilate alle acque reflue domestiche, salvo quanto previsto dall'art. 38 del D.Lgs. 152/99, le acque reflue:

1. provenienti da imprese dedite esclusivamente alla coltivazione del fondo o alla selvicoltura;
2. provenienti da imprese dedite ad allevamento di bestiame che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti per un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5. Per gli allevamenti esistenti il nuovo criterio di assimilabilità si applica a partire dal 13 giugno 2002;
3. provenienti da imprese dedite alle attività di cui ai punti 1. e 2. che esercitano anche attività di trasformazione o di valorizzazione della produzione agricola, inserita con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale e con materia prima lavorata proveniente per almeno due terzi esclusivamente dall'attività di coltivazione dei fondi di cui si abbia a qualunque titolo la disponibilità;

- b) acque reflue industriali:  
qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni<sup>97</sup> in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento<sup>98</sup>;
- c) acque reflue urbane<sup>99</sup>:  
acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerati<sup>100,101</sup>;
- d) acque meteoriche.
5. I progetti per la costruzione, o ampliamento, o anche di modificazione (se le modifiche interessano sia pure indirettamente la rete di fognatura privata) di edifici a qualsiasi uso adibiti, debbono contenere una dettagliata relazione di progettazione della rete o delle reti di fognatura nonché del sistema o dei sistemi di chiarificazione o depurazione delle acque di rifiuto.
6. Per le sole acque di origine meteorica è ammessa la possibilità di affondamento e dispersione nel sottosuolo mediante pozzi la cui profondità non dovrà superare il livello della prima falda freatica ed in assoluto i metri 9,00 dal piano di campagna naturale. In ogni caso tale possibilità è condizionata alla presentazione di specifica relazione di carattere idrogeologico che attesti la impossibilità di soluzioni alternative e comunque in assenza di problematiche di carattere idrogeologico.  
In questi casi debbono essere adottati accorgimenti atti ad evitare che possano accidentalmente immettersi acque di altra origine.  
Le acque meteoriche possono anche essere convogliate in canalizzazioni scoperte verso la campagna, purché a tenuta.
7. Ferme restando le indicazioni di cui al punto 4.6 della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003, i titolari dei nuovi scarichi di acque reflue domestiche di cui all'art. 27, comma 4 del decreto legislativo n. 152/99 (insediamenti, installazioni o edifici isolati) che non recapitano in rete fognaria, sono tenuti ad adottare i sistemi individuali di trattamento definiti dalla tabella A della delibera regionale citata, secondo i criteri fissati dalle tabelle B e C, allegata alla delibera stessa, in relazione alla natura dell'insediamento ed alla tipologia di corpo idrico recettore.  
Le medesime disposizioni si applicano agli insediamenti o edifici/nuclei isolati esistenti soggetti a ristrutturazione o ampliamento che determinano variazioni significative delle caratteristiche quali-quantitative dello scarico preesistente. A tal fine il criterio di riferimento è quello dell'aumento della superficie utile disponibile o della variazione della destinazione d'uso dell'insediamento che dia luogo ad un aumento del carico organico espresso in abitanti equivalenti (AE), rispetto alla situazione di pre-intervento.

4. provenienti da impianti di acquicoltura e di piscicoltura che diano luogo a scarico e si caratterizzino per una densità di allevamento pari o inferiore a 1 kg per metro quadrato di specchio d'acqua o in cui venga utilizzata una portata d'acqua pari o inferiore a 50 litri al minuto secondo;

5. aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche e indicate dalla normativa regionale. con le ulteriori precisazioni contenute al punto 3 della Delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003.

<sup>97</sup> Sono da intendersi "installazioni" anche quelle derivanti da strutture non inserite necessariamente nell'ambito degli edifici, ad esempio impianti ed attrezzature mobili ricollocabili, ubicati all'aperto in aree scoperte o piazzali che diano luogo a scarichi di acque reflue.

<sup>98</sup> Sono da considerarsi acque reflue industriali anche quelle derivanti da attività industriali che danno luogo a un unico scarico finale in cui confluiscono anche eventuali reflui domestici.

<sup>99</sup> Sono acque reflue domestiche solo quando vengono convogliate in rete fognaria (unitaria o separata) e provengono da agglomerati. In mancanza di tali requisiti tali acque devono essere considerate, a seconda dei casi, nella categoria delle "domestiche" o delle "industriali".

<sup>100</sup> per "agglomerato" si intende l'area in cui la popolazione ovvero le attività economiche sono sufficientemente concentrate così da rendere possibile, e cioè tecnicamente ed economicamente realizzabile anche in rapporto ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento di acque reflue urbane o verso un punto di scarico finale.

<sup>101</sup> Si precisa che gli scarichi derivanti da "servizi" possono rientrare sia nelle acque reflue domestiche sia nelle acque reflue industriali in quanto nella nozione di "attività commerciali" contenuta nella definizione di acque reflue industriali, rientrano anche le attività dirette alla produzione di servizi, secondo quanto previsto all'articolo 2195 del Codice Civile. A titolo esemplificativo, danno origine ad acque reflue domestiche in quanto il refluo prodotto derivi prevalentemente da attività riconducibili per loro natura a quelle domestiche e/o al metabolismo umano:

- laboratori di parrucchiere, barbieri e gli istituti di bellezza;
- lavanderie e stirerie la cui attività sia rivolta direttamente ed esclusivamente all'utenza residenziale. Da intendersi le cosiddette "lavanderie a secco a ciclo chiuso" che abbiano in dotazione una o due lavatrici ad acqua del tipo di quelle in uso nelle abitazioni domestiche;
- vendita al dettaglio di generi alimentari e altro commercio al dettaglio, anche con annesso laboratorio di produzione finalizzato esclusivamente alla vendita stessa;
- attività alberghiera e di ristorazione.

I titolari degli scarichi esistenti di acque reflue domestiche derivanti dagli insediamenti o edifici isolati, se ed in quanto conformi alle norme regionali previgenti la delibera citata, non sono soggetti a nessun nuovo obbligo, salvo quello di richiedere l'autorizzazione allo scarico in conformità al decreto entro il 13 giugno 2003, secondo le modalità e le procedure definite dall'autorità competente.

Per gli scarichi di acque reflue domestiche con recapito diverso dalla rete fognaria, derivanti da edifici adibiti esclusivamente ad abitazione di consistenza monofamiliare o bifamiliare ed autorizzati ai sensi del decreto 152/99, è prevista la forma del rinnovo tacito dell'autorizzazione allo scarico.

Tali procedure trovano applicazione nei casi in cui non intervengano modifiche agli edifici o insediamenti tali da determinare variazione alle caratteristiche quali-quantitative dello scarico oggetto dell'autorizzazione. In assenza delle comunicazioni l'autorizzazione è da ritenersi tacitamente rinnovata. A tal fine, fatte salve le modalità che potranno essere definite dall'autorità competente, in termini generali la stessa autorizzazione può contenere le prescrizioni tecnico - amministrative per rendere esplicito il tacito rinnovo.

Qualora dette condizioni non siano verificate, il titolare dello scarico dovrà provvedere al rinnovo dell'autorizzazione secondo le modalità dettate dall'autorità competente.

Gli scarichi nuovi ed esistenti di acque reflue domestiche derivanti da insediamenti, edifici o nuclei isolati sono soggetti ai valori limite di emissione previsti dalla tabella D allegata alla delibera regionale citata, corrispondenti ai rispettivi sistemi di trattamento.

Tale disposizione non si applica agli scarichi derivanti dagli insediamenti, edifici o nuclei isolati di consistenza inferiore a 50 AE.

Il titolare dello scarico dovrà comunque garantire nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento degli impianti ed il rispetto di ogni altra condizione prevista dal provvedimento di autorizzazione.

Per gli scarichi di consistenza superiore a 200 AE in sede di autorizzazione dovrà prevedersi l'obbligo dell'effettuazione di almeno due autocontrolli annuali sulle caratteristiche del refluo in ingresso ed in uscita dall'impianto nonché la prescrizione della tenuta di un apposito registro nel quale saranno annotate le operazioni di manutenzione e le verifiche delle condizioni di funzionamento.

8. Fatto salvo quanto previsto dal comma precedente, sono comunque applicabili le "Norme tecniche per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami nel suolo e nel sottosuolo" previste ai punti 1 e 2 dell'allegato 5 della deliberazione CITAI del 4.2.1977, nonché le "Norme tecniche sulla natura e consistenza degli impianti di smaltimento sul suolo o in sottosuolo di insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5000 mc".

Le disposizioni di cui trattasi si applicano anche ai nuovi scarichi sul suolo di acque reflue domestiche con le limitazioni indicate alla tabella C allegata alla delibera regionale n. 1053/2003. L'uso della modalità di scarico denominata "pozzo assorbente" prevista dalle citate norme tecniche è vietata per i nuovi scarichi. Qualora per esigenze tecnico-economiche non sia possibile adottare soluzioni alternative al pozzo assorbente (ivi compresa l'eventuale realizzazione di pozzo nero, secondo le indicazioni di cui al punto 8 della tabella A della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003), l'autorità competente, previa verifica, può autorizzare detta modalità anche per i nuovi scarichi, nel rispetto delle prescrizioni previste dalla deliberazione CITAI 4 febbraio 1977. Tale possibilità non è comunque ammessa nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto di cui al comma 5 dell'art. 21 del decreto 152/99 sulla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.

9. Per gli scarichi delle acque reflue assimilate a quelle domestiche "per legge" - ex art. 28, comma 7, lettere a), b), c), d), del decreto n. 152/1999, vale la seguente disciplina:

A – Scarico in corpo idrico superficiale:

Le "acque reflue assimilate" derivanti da imprese dedite alla coltivazione del fondo o alla silvicoltura nonché all'attività di allevamento di bestiame ovvero esercenti anche attività di trasformazione e valorizzazione della produzione agricola, qualora abbiano recapito in corpo idrico superficiale, sono assoggettate alle disposizioni seguenti:

- a) I nuovi scarichi con carico inquinante biodegradabile superiore a 2000 AE sono sottoposti ad un trattamento di tipo secondario; prima dello scarico nel recettore finale le acque reflue devono essere conformi ai valori limite di emissione di cui alla tabella 3 dell'Allegato 5 del decreto 152/99. Gli scarichi con carico biodegradabile inferiore a 2000 AE sono sottoposti ai sistemi di trattamento riportati al punto 4.7 della delibera regionale n. 1053/2003 per gli insediamenti o edifici / nuclei isolati. In questo ambito trovano applicazione le soluzioni impiantistiche indicate per le tipologie di insediamento "complessi edilizi e piccoli nuclei abitati" descritte nella tabella B allegata alla medesima delibera regionale. I medesimi scarichi qualora abbiano consistenza uguale o superiore a 50 AE devono essere conformi ai valori limite di emissione indicati nella tabella D della delibera regionale citata. Ai fini del calcolo del carico inquinante biodegradabile si avrà a riferimento la valutazione del carico giornaliero espresso in kg di BOD<sub>5</sub> ricavato dal volume di refluo prodotto e dalla concentrazione di BOD<sub>5</sub> presente nel refluo stesso, prima di qualsiasi trattamento depurativo;
- b) le disposizioni di cui alla precedente lettera a) si applicano anche agli scarichi derivanti dalle imprese esistenti soggette a ristrutturazione o ad ampliamento che determinano variazioni significative delle caratteristiche quali-quantitative dello scarico preesistente. A tal fine il criterio di riferimento è quello della modifica o variazione del processo di formazione dello scarico, dell'aumento della superficie utile disponibile o della

variazione della destinazione d'uso dell'insediamento che dia luogo ad un aumento del carico organico biodegradabile espresso in AE, rispetto alla situazione di pre-intervento;

- c) Gli scarichi esistenti con recapito in corpo idrico superficiale conformi alle disposizioni previgenti l'entrata in vigore della delibera regionale n. 1053/2003, ovvero ai valori limite - ex tabella III LR 7/83 non sono soggetti a nessun nuovo obbligo, salvo quello di richiedere l'autorizzazione allo scarico in conformità al decreto entro il 13 giugno 2003. Qualora detta condizione non sia verificata l'autorità competente prescrive l'adeguamento alle nuove disposizioni entro un termine prefissato da definirsi sulla base della natura e della consistenza degli interventi da realizzare. In ogni caso entro 3 anni dall'adozione del presente provvedimento gli scarichi esistenti devono essere adeguati alle disposizioni di cui alla precedenti lettere a) e b).

B – Scarico sul suolo:

In ragione di quanto previsto dallo decreto 152/99 e dalla deliberazione CITAI 4 febbraio 1977, lo scarico sul suolo delle acque reflue domestiche deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) lo smaltimento di liquami è ammesso non come mezzo di scarico di acque usate ma come mezzo di trattamento che assicuri idonea dispersione e innocuizzazione degli scarichi stessi attraverso fenomeni di depurazione naturale;
- b) lo smaltimento sul suolo adibito ad uso agricolo di scarichi liquidi è ammesso soltanto se le acque reflue apportano sostanze direttamente utili alla produzione ovvero possono essere destinate a scopi irrigui e non contengano sostanze attive in grado di alterare le funzioni proprie del terreno nonché sostanze tossiche/persistenti/bioaccumulabili.

Si richiamano le disposizioni della delibera regionale n. 1053/2003, in materia di scarico sul suolo adibito ad uso agricolo e scarico sul suolo non adibito ad uso agricolo.

10. Per gli scarichi delle acque reflue industriali assimilate a quelle domestiche "per equivalenza qualitativa" valgono le seguenti indicazioni:

A- Scarico in corpo idrico superficiale:

I nuovi scarichi di acque reflue "assimilate per equivalenza qualitativa" sono sottoposti ai trattamenti di cui alla tabella A della delibera regionale n. 1053/2003 previsti per gli insediamenti isolati di cui all'art. 27, comma 4, del decreto n. 152/99.

In questo ambito trovano applicazione le soluzioni impiantistiche indicate per le tipologie di insediamento "complessi edilizi e piccoli  nuclei abitati " descritte nella tabella B della delibera regionale citata; i medesimi scarichi qualora abbiano consistenza uguale o superiore a 50 AE devono essere conformi ai valori limite di emissione indicati nella tabella D della delibera stessa.

Le medesime disposizioni si applicano anche agli scarichi derivanti dagli insediamenti esistenti soggetti a ristrutturazione o ad ampliamento che determinano variazioni significative delle caratteristiche quali-quantitative dello scarico preesistente

Gli scarichi esistenti già assimilati ai sensi della previgente normativa per i quali detta assimilazione permanga anche sulla base delle presenti disposizioni, sono soggetti alle disposizioni previste per gli scarichi da insediamenti o edifici isolati di cui al punto 4.7 della delibera regionale citata. Qualora detta condizione non si verifichi, tali situazioni sono da ricondursi agli "scarichi di acque reflue industriali".

B – Scarichi sul suolo:

Lo scarico sul suolo è ammesso esclusivamente nel rispetto delle norme tecniche e delle condizioni previste ai punti 1 e 2 dell'allegato 5 della deliberazione CITAI del 4 febbraio 1977, secondo le modalità richiamate al punto 4.1.3 della delibera regionale n. 1053/2003.

Resta inteso che per tali acque non è ammesso lo scarico sul suolo adibito ad uso agricolo secondo le modalità richiamate al punto B.1 del punto 4.1.3 della delibera regionale citata.

Per gli scarichi da insediamenti produttivi già assimilati ai civili ai sensi della L.R. n. 7/1983, si richiama quanto stabilito dal punto 4.2 della delibera regionale n. 1053/2003.

11. Per gli scarichi delle acque reflue industriali in corpi idrici superficiali si richiama quanto stabilito dal punto 4.3 della delibera regionale n. 1053/2003.
12. Per gli scarichi di acque reflue industriali in reti fognarie fermo restando quanto indicato al punto 4.9 della delibera regionale n. 1053/2003, per gli scarichi in rete fognaria delle sostanze pericolose di cui alla tabella 3/A ed alla tabella 5 dell'allegato 5 del decreto 152/99, gli scarichi di acque reflue industriali in rete fognaria sono sottoposti alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori-limite di emissione adottati dai gestori del servizio idrico integrato secondo quanto previsto all'art. 33 del decreto stesso. Sino all'adozione dei criteri emanati dall'Agenzia d'ambito, delle norme tecnico-regolamentari suddette, per gli scarichi di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie con impianto finale di trattamento che consente di rispettare i limiti delle tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato 5 alla delibera regionale citata, nonché quelli stabiliti dalle previgenti norme regionali (ex LR 42/86), si applicano le disposizioni previste dai regolamenti di fognatura vigente.
- Per gli scarichi di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie con impianto finale di trattamento che non consente di rispettare i limiti delle tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato 5 alla delibera regionale citata, si applicano i limiti della tabella 3 dell'Allegato 5 del decreto 152/99. I medesimi limiti trovano applicazione anche agli scarichi di acque reflue industriali in rete fognaria non dotata di impianto finale di trattamento.



13. Prima dell'immissione nella fognatura (pubblica o privata), le acque reflue domestiche, ad esclusione di quelle provenienti da lavabiancheria, lavelli da cucina e lavastoviglie, debbono essere convogliate in idonea fossa biologica chiarificatrice ispezionabile, ubicata fuori dai muri perimetrali dell'edificio (dotata di propria canna di esalazione dei gas di diametro non inferiore a cm 8,00, che deve sporgere dal tetto di almeno cm 50,00).  
In casi eccezionali, ove non altrimenti possibile, il manufatto di cui sopra potrà, a giudizio dell'Autorità Sanitaria, essere ubicato anche entro il perimetro dell'edificio; in questo caso esso sarà contenuto entro una camera a tenuta stagna formante intercapedine, questa ultima ispezionabile, pure dotata di allaccio alla canna di esalazione .  
Per le abitazioni la capacità minima della fossa biologica chiarificatrice deve essere tale da contenere 100,00 litri per ogni vano abitabile; per gli edifici scolastici tale capacità minima deve essere di litri 40,00 per ogni alunno; per gli uffici e simili di litri 30,00 per ogni persona.  
La larghezza o diametro interno della fossa biologica chiarificatrice non deve comunque essere inferiore a cm 80,00, l'altezza del liquido non inferiore a un metro, la bocca dell'affluente situata a 30,00 cm sotto il pelo libero del liquido.  
A valle della fossa chiarificatrice deve essere ubicato un pozzetto per ispezione e prelievo di campioni munito di chiusino amovibile della capacità di almeno 150,00 litri.  
Pure al termine della rete di fognatura, su spazio privato deve essere ubicato un pozzetto avente uguali caratteristiche del precedente, ai fini degli eventuali campionamenti di controllo da parte dell'Autorità Sanitaria.  
Onde consentire un razionale funzionamento delle fosse di chiarificazione a sistema "biologico" per le acque reflue domestiche dovrà essere evitata l'immissione in dette fosse delle acque provenienti da lavabiancheria, lavelli da cucina e lavastoviglie.  
Queste acque dovranno pertanto essere immesse direttamente nella rete di fognatura privata a valle della fossa di chiarificazione previo passaggio in pozzetto degrassatore ispezionabile avente capacità di 100,00 litri per ogni utenza immessa con minimo assoluto di 200,00 litri.
14. Le acque di scarico provenienti da:
- cucine collettive di ristoranti, alberghi, pensioni, comunità, ecc.;
  - tintorie e lavanderie commerciali, lavanderie collettive;
  - autorimesse, stazioni di servizio o di lavaggio auto, officine meccaniche di riparazione, ecc.;
  - laboratori per trattamenti galvanici;
- potranno essere immesse nella fognatura, pubblica o privata, solo previo passaggio in idoneo manufatto o impianto capace di assicurare la separazione di oli, grassi, schiume di saponi e detersivi, residui di lavorazione inquinanti, tossici, benzina, ecc.  
Le caratteristiche di detto manufatto saranno fissate, caso per caso, in relazione alle caratteristiche peculiari delle acque di scarico, sentito il parere dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.
15. Nella progettazione di nuovi edifici, nella ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovranno essere predisposti scarichi separati (per le acque bianche e nere) prima dell'immissione nella rete fognaria principale
16. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, sarà emessa di volta in volta specifico provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in cui saranno fissati i termini entro cui gli scarichi dovranno essere adeguati al comma precedente, sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale in rapporto alla esecuzione o modificazione delle opere di fognatura pubblica.
17. Le acque reflue domestiche, urbane ed industriali, potranno essere riutilizzate, nel rispetto delle norme tecniche, destinazioni d'uso e requisiti di qualità, stabiliti nel Decreto Ministeriale 12.6.2003, n. 185 "Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell'articolo 26, comma 2, del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152".
18. Le destinazioni d'uso delle acque reflue recuperate e riutilizzate, sono esclusivamente le seguenti<sup>102</sup>:
- a) irriguo: per l'irrigazione di colture destinate sia alla produzione di alimenti per il consumo umano ed animale sia ai fini non alimentar, nonché per l'irrigazione di aree destinate al verde o ad attività ricreative o sportive;
  - b) civile: per il lavaggio delle strade nei centri urbani per l'alimentazione dei sistemi di riscaldamento e di raffreddamento; per l'alimentazione di reti duali di adduzione separate da quelle delle acque potabili, con esclusione dell'utilizzo diretto di tale acqua negli edifici di uso civile ad eccezione degli impianti di scarico nei servizi igienici;
  - c) industriale: come acqua antincendio, di processo, di lavaggio e per i cicli termici dei processi industriali, con l'esclusione degli usi che comportano un contatto tra le acque reflue recuperate e gli alimenti e i prodotti farmaceutici e cosmetici.
19. **Fosse biologiche:**  
Prescrizioni di carattere generale:
- le fosse biologiche, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango;
  - esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento;

<sup>102</sup> Si veda il Decreto Ministero dell'Ambiente 12.6.2003, n. 185.

- alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.

#### Posizionamento delle fosse biologiche

- le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resedio dell'edificio ad una distanza non inferiore a m1,00 dalle fondazioni del medesimo;
- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, 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;
- le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

#### Dimensionamento delle fosse biologiche

- le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita;
- ciascuna fossa biologica deve essere costituita da almeno due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 250 litri per ogni abitante equivalente;
- le camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse:
  - camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
  - camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda.

#### Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

- le fosse biologiche, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra m 1,50 e m 1,70;
  - in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
  - tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm 10 e devono immergersi almeno 30 cm sotto il livello del liquido;
  - dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapide) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm sotto il livello del liquido;
- 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 di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

#### Ventilazione delle fosse biologiche

- ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm 10 e 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 dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile;
- nella parete che divide le due camere dovranno 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.

### 20. Fosse settiche tipo Imhoff:

#### Prescrizioni di carattere generale

- le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento;
- alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

#### Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

- le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita;
- il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

#### Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

- le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm sotto il livello del liquido.

Posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive delle fosse settiche Imhoff

- per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

**21. Depuratori ad ossidazione totale:**

- l'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate;
- i depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole;
- considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione;
- il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito;
- sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

**22. Altri tipi di depuratori:**

- potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei commi precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

**23. Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione:**

- l'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento;
- il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente;
- la condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm 1-2 l'uno dall'altro. Nel secondo caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva), in ogni caso deve avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%;
- la condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco;
- la trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno;
- la distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri. La distanza fra la condotta disperdente e pozzi ad uso irriguo o potabile (acquedotto o simili) deve essere rispettivamente di m 30 e di m 200. Per pozzi ad uso potabile per utenze limitate la distanza di m 200 può essere ridotta a seguito di specifico studio geologico che garantisca la non interferenza tra lo scarico e la falda di approvvigionamento idrico.

- l'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

<i>Tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
Sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 m/abitante
Sabbia grossa e pietrisco	3 m/abitante
Sabbia sottile con argilla	5 m/abitante
Argilla con poca di sabbia	10 m/abitante
Argilla compatta	non adatta

- potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopra indicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione;
- la distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.
- per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### 24. **Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti:**

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in [muratura](#) (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante.

La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm 60. Il pozzetto di ispezione deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassedo per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri. La distanza fra il pozzo assorbente e pozzi ad uso irriguo o potabile (acquedotto o simili) deve essere rispettivamente di m 30 e di m 200. Per pozzi ad uso potabile per utenze limitate la distanza di m 200 può essere ridotta a seguito di specifico studio geologico che garantisca la non interferenza tra lo scarico e la falda di approvvigionamento idrico.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

<i>Tipo di terreno</i>	<i>superficie per abitante equivalente</i>
Sabbia grossa e pietrisco	1 mq/abitante
Sabbia fine	1,5 mq/abitante
Argilla sabbiosa o riporto	2,5 mq/abitante
Argilla con molta sabbia o pietrisco	4 mq/abitante
Argilla con poca sabbia o pietrisco	8 mq/abitante
Argilla compatta impermeabile	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

**25. Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio:**

Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

Il sistema consiste in una trincea, profonda da m 1,00 a m 1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

**26. Fitodepurazione:**

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

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm 8-15 ) dello spessore di almeno cm 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

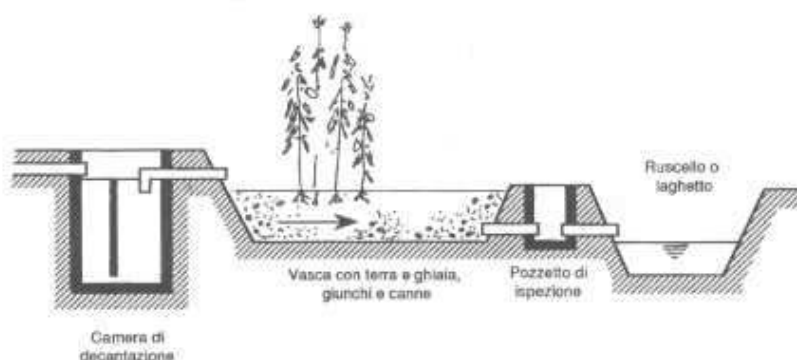
Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq 4,00 per ogni abitante equivalente.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

<i>Arbusti</i>	<i>Fiori</i>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astire

Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cerasus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuya Canadensis	

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.



Schema di fitodepurazione

#### Art. 81 **REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE. PERMEABILITÀ DEI SUOLI. POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE**

[vai all'indice](#)

- Le acque meteoriche provenienti dai tetti, [cortili](#) e in genere dai suoli di zone edificate e comunque soggette a trasformazione urbanistico-edilizia, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.  
Le strade, le piazze e tutte le aree di uso pubblico debbono essere provviste di idonee opere per il facile scolo delle acque meteoriche.  
E' vietato evacuare acque usate di qualsiasi tipo mediante i [pluviali](#) ed i condotti destinati alle acque piovane.  
E' parimenti vietato usare i pluviali come canne di esalazione dei fumi, gas e vapori.
- I proprietari di terreni, qualunque ne sia l'uso e la destinazione futura, debbono conservarli costantemente liberi da impaludamenti, inquinamenti ed erbacce qualora siano fonte di inconveniente igienico.
- E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione, ai sensi del R.D. 11.1.1933, n. 1775 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici".
- L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la presentazione di una [denuncia di inizio attività](#) per le sole [opere edilizie](#) connesse.
- In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti<sup>103</sup>, ai quali spetta pure il rilascio dell'autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

<sup>103</sup> Il progetto-tipo riguardante la perforazione dei pozzi, ed in particolare relativo alla chiusura della testa dei pozzi stessi, è stato predisposto dal Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali, con atto n. 5473 del 18.9.1992.

In caso di rilascio di autorizzazioni alla perforazione di pozzi per uso domestico, il Responsabile del Servizio Ambiente comunale dovrà allegare all'autorizzazione stessa copia di tale progetto-tipo, con valore di prescrizione esecutiva. Inoltre, in tutti i casi di perforazione di pozzi, domestici e non, di profondità superiore ai 30 m, all'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Ambiente dovrà essere allegato tale progetto-tipo.

Si raccomanda inoltre il rispetto delle "Norme tecniche per lo scavo, la perforazione, la manutenzione e la chiusura dei pozzi d'acqua" (elaborate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel novembre 1994).

6. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di presentazione della denuncia di inizio attività o di [permesso di costruire](#), le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.  
L'utilizzazione delle acque sotterranee per gli usi domestici ed agricoli, come definiti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, è disciplinata dalla medesima disposizione, purché, ai sensi dell'articolo 28 della Legge n. 36/94, non comprometta l'equilibrio del bilancio idrico di cui all'articolo 3 della stessa legge.
7. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche.  
In tutti gli interventi edilizi di [nuova costruzione](#), [ampliamento](#) e [ricostruzione](#) deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o [terziarie](#).
8. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3,00 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un [cordolo](#) sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.
9. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti, se interrati, destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fognie, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m 50 da questi.
10. I pozzi devono essere realizzati con una buona tecnica costruttiva, rivestiti interamente con uno strato di cemento di almeno cm 2 o altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal sottosuolo circostante. Debbono essere comunque chiusi alla bocca mediante apposita torretta in [muratura](#) munita di apposito sportello. L'attingimento deve avvenire solamente a mezzo di pompe.  
Il terreno circostante, almeno per un raggio di m 2,00 dal perimetro della torretta deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.  
I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico devono essere autorizzati dall'Autorità competente.  
Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dal Servizio Ambiente comunale e dai Servizi dell'Azienda Sanitaria Locale.
11. Entro le zone di rispetto ristrette dei pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, delimitate ai sensi dell'art. 21 comma 5, D.Lgs.152/99, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art. 44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.  
Entro le zone di rispetto ristrette, ogni intervento che ecceda la [manutenzione ordinaria](#) degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:
- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
  - Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di

eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

Entro le zone di rispetto ristrette, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi - oltre a quanto indicato in precedenza - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di logistica delle merci e attività di magazzino che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzino, residenza, altri usi [terziari](#)) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, lo svolgimento delle attività nei limiti definiti sopra, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

12. Entro le zone di rispetto allargate delimitate, ai sensi dell'art. 21 comma 5, Dlgs.152/99, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività citate ai capoversi primo e secondo del comma che precede.

Entro le zone di rispetto allargate, ogni intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia dell'esistente richiede:

- la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche, da realizzare attraverso la reti fognarie separate, e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere; è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- la limitazione della realizzazione di vani interrati con applicazione delle norme relative al territorio classificato con vulnerabilità estremamente elevata;
- le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

Entro le zone di rispetto allargate, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi - oltre a quanto indicato al primo capoverso - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive industriali e artigianali, ad eccezione di funzioni logistiche di stoccaggio ed a funzioni produttive che non presentino alcuna condizione di rischio di contaminazione del suolo e del sottosuolo, vale a dire che non richiedano in nessuna fase del processo l'impiego di sostanze inquinanti; l'accertamento preventivo di tale condizione è effettuato dall'Amministrazione Comunale previo parere vincolante dell'ARPA;
- attività di logistica legate all'autotrasporto.

Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti;

Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione, e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente Regolamento sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

## **Art. 82 DEFLUSSO DELLE ACQUE.**

### **ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E DI LAVAGGIO DI AREE ESTERNE**

[vai all'indice](#) 

1. E' vietato far defluire sul suolo acque di rifiuto provenienti dalle case di abitazione, spazi e locali di laboratori, stabilimenti, esercizi commerciali e simili, fatti salvi in casi espressamente regolamentati. Le cunette stradali restano esclusivamente destinate al convogliamento delle acque meteoriche.
2. E' vietata l'esecuzione di lavori nel sottosuolo, che ostacolino in qualsiasi modo il normale deflusso delle acque sotterranee.
3. E' pure vietato sbarrare od altrimenti intercettare corsi di acque superficiali anche a scopo industriale, senza l'autorizzazione ai sensi del R.D. 1775/33.
4. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può far sospendere l'esecuzione dei lavori che ostacolino il naturale deflusso delle acque ed ordinare il ripristino dello stato preesistente e disporre i lavori necessari per lo scolo permanente delle acque. In caso di inadempienza o di ritardo il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede d'ufficio, a mezzo dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, a spese dell'inadempiente.
5. I bacini per la raccolta di acque ad uso agricolo, industriale o sportivo, oltre a quanto disposto negli articoli che seguono per i casi specificamente previsti, debbono avere le pareti ed il fondo costruiti in modo che sia impedito lo impaludamento dei terreni circostanti.



Ai sensi dell'articolo 28, della Legge 5.1.1994, n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche", la raccolta di acque piovane in invasi e cisterne al servizio di fondi agricoli o di singoli edifici è libera e non richiede licenza o concessione di derivazione di acque. La realizzazione dei relativi [manufatti](#) richiede il preventivo [titolo abilitativo](#), secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

6. Da parte dei proprietari dovrà essere posta in atto ogni precauzione atta a prevenire incidenti e dovranno essere usati idonei mezzi di disinfestazione al fine di evitare la moltiplicazione di insetti.
7. Le acque stagnanti nel territorio del Comune debbono essere prosciugate a cura della proprietà dei terreni interessati.
8. Le "acque di prima pioggia" e di lavaggio delle aree esterne, sottoposte a convogliamento ed opportuno trattamento in impianti di depurazione, qualora in relazione alle attività svolte, su conforme parere dell'A.R.P.A., vi sia il rischio di dilavamento dalle superfici impermeabili scoperte di sostanze pericolose o di sostanze che creano pregiudizio per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici, sono regolamentate da quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 286 del 14.2.2005 e dai commi seguenti.
9. Sono considerate "acque di prima pioggia" i primi 2,5 - 5 mm di acqua meteorica di dilavamento uniformemente distribuita su tutta la superficie scolante servita dal sistema di drenaggio. Per il calcolo delle relative portate si assume che tale valore si verifichi in un periodo di tempo di 15 minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si considerano pari ad 1 per le superfici lastricate od impermeabilizzate. Restano escluse dal computo suddetto le superfici eventualmente coltivate.
10. A fronte dei parametri riportati al comma precedente e della prassi progettuale consolidata, il volume di "acque di prima pioggia" da contenere e/o da assoggettare al trattamento, sarà ricompreso in un range di 25-50 mc per ettaro, da riferirsi alla parte di superficie contribuente in ogni punto di scarico effettivamente soggetta ad emissione.
11. A giudizio e su conforme parere dell'A.R.P.A. e delle Autorità di Bacino, per la prevenzione dei rischi idraulici, in relazione al forte impatto determinato sui corpi idrici dalle acque meteoriche di dilavamento, qualora lo richiedano le esigenze di tutela del corpo idrico ricettore (salvaguardia di usi specifici, mantenimento o conseguimento degli obiettivi di qualità), potranno essere dettate prescrizioni specifiche alle modalità di scarico delle "acque di prima pioggia".

#### **Art. 83 PUBBLICA FOGNATURA**

[vai all'indice](#)

1. Ai fini dell'individuazione delle pubbliche fognature valgono le disposizioni contenute nell'allegato 4 della delibera del Comitato dei Ministri del 4.2.1977, nella delibera del Comitato dei Ministri del 30.12.1980 e nell'articolo 2, punto 1, lettere aa) e aa-bis) del D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Qualsiasi opera interessante la pubblica fognatura non può essere intrapresa senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale la rilascerà sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.
3. Su ogni istanza di [permesso di costruire](#) e su ogni [denuncia di inizio dell'attività](#) edilizia presentata, che comporti nuovi allacci alla pubblica fognatura o modificazioni degli allacci esistenti, deve essere acquisito, da parte del responsabile del procedimento, il competente parere espresso dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale. Quest'ultimo è direttamente responsabile, a seguito dell'espressione del proprio parere, delle indicazioni fornite circa i punti di allaccio alla pubblica fognatura, la verifica della compatibilità del nuovo allaccio con la portata della pubblica fognatura e quant'altro sia tecnicamente attinente alla fognatura stessa, circa la compatibilità e funzionalità dell'allaccio nei confronti della fognatura stessa.
4. Spetta parimenti all'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale il compito di verifica, autonomamente o su richiesta del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, delle opere di allaccio da parte dei privati, in relazione alla conformità di queste con il progetto approvato.

#### **Art. 84 POZZI NERI A PERFETTA TENUTA E SERBATOI INTERRATI. CARATTERISTICHE**

[vai all'indice](#)

1. I pozzi neri, ove ne sia consentita la costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) impermeabilità assoluta;
  - b) ubicazione in terreno libero, a valle dei pozzi, tubature o serbatoi di acqua potabile, ad una distanza dalle fondazioni e muri perimetrali degli edifici non inferiore a 50,00 cm con interposizione di argilla o altro materiale impermeabile;
  - c) essere provvisti di adeguato sistema di sfiato.
2. I requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di sostanze o preparati liquidi per usi commerciali e/o ai fini della produzione industriale, a salvaguardia e prevenzione dell'inquinamento del suolo e delle acque superficiali e sotterranee che potrebbe essere causato dal rilascio delle sostanze o preparati in essi contenuti, sono stabiliti dal Decreto Ministeriale 29.11.2002.

**Art. 85 SICUREZZA E CONSOLIDAMENTO DEL SUOLO.****OPERE DI SOSTEGNO DEL TERRENO. BIOINGEGNERIA.**[vai all'indice](#)

1. Le proprietà interessate da smottamenti, frane o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al [consolidamento](#) con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.
2. Nel caso di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia stata accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine a esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, potrà rivalersi addebitando la spesa alle proprietà interessate.
3. Le opere di sostegno del terreno devono essere limitate ai soli casi in cui non sia possibile operare altrimenti, sulla base delle risultanze di specifica indagine [geotecnica](#) a firma di tecnico abilitato, dovendo, preferibilmente, operare con le quote naturali preesistenti del terreno.  
Le opere di sostegno del terreno, qualora indispensabili, dovranno preferibilmente essere realizzate prioritariamente con interventi di [bioingegneria](#).  
Allo stesso modo, tutti gli interventi di consolidamento dei suoli dovranno essere preferibilmente e prioritariamente eseguiti con tecniche di rinaturazione ed ingegneria naturalistica. A questo proposito si farà riferimento alle metodologie di intervento previste dall'Allegato Tecnico alla D.P.G.R. Campania n. 3417, del 12.7.2002.
4. Sui confini tra proprietà private diverse o tra proprietà private e pubbliche, non sono ammessi comunque muri di sostegno di altezza superiore ad un metro misurato dalla quota del marciapiede stradale, con qualunque tecnologia siano realizzati.
5. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a quella stabilita al comma precedente, è richiesto il rispetto delle norme sulle distanze minime fra [pareti finestrate](#) di cui al precedente articolo 4.
6. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali e di altezza superiore a quella stabilita al comma 4, essi dovranno essere arretrati di almeno 3,00 metri dal ciglio stradale. In ogni caso al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

**Art. 86 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.****GIARDINI ED ORTI PRIVATI.****CRITERI PER L'ACCESSIBILITA' E L'USO DELLE AREE VERDI**[vai all'indice](#)

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. I proprietari confinanti con le strade hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che ne compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.  
Qualora per effetto di intemperie o per qualsiasi altra causa vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.  
In ogni caso i proprietari delle piante hanno l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione e salvaguardia della loro stabilità.
3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m, rilevato a 1,00 m dal colletto, devono essere conservate.
4. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Servizio Ambiente comunale, che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone urbanisticamente classificate come territorio rurale.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto (ovvero quelle il cui fusto si protende in rami oltre l'altezza di 3,00 m dal suolo) comporta le sanzioni previste dall'articolo 246 del presente Regolamento..
6. Le aree verdi visibili da spazi pubblici in zone abitate, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale di proprietà privata, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Ogni intervento deve tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche.
7. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione, pubblica o privata, deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettore che producano calore tale da danneggiare le piante.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni del gas, acqua, ENEL, TELECOM, fognatura, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le "aree di pertinenza"<sup>104</sup> delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere.

8. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte<sup>105</sup>. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte ed ogni altro intervento atto, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui al comma 5 precedente.
9. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate nel nullaosta di cui al comma 4 precedente, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti "aree di pertinenza".
10. Le "aree di pertinenza", fermo restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti e definiti dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio, sono da considerarsi non direttamente edificabili.
11. Gli edifici esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno o parzialmente all'interno delle "aree di pertinenza" delle alberature esistenti, potranno essere demoliti e ricostruiti, al di fuori di tali aree, senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche ed altimetriche), sia entro sia fuori terra.
12. Nessuna limitazione è comunque prevista per la messa a dimora di nuove alberature.
13. In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà autorizzare alternativamente o l'osservanza delle distanze inferiori a quelle prescritte dal presente articolo quando venga garantita comunque la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature qualora, verificato ogni elemento e, in particolare, un dettagliato progetto di intervento redatto da tecnico qualificato (agronomo o laureato in scienze forestali), vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.
14. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le "aree di pertinenza" delle alberature, nonché inquinare con scarichi o abbandono di rifiuti di qualsiasi genere.
15. Nelle "aree di pertinenza" delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m 0,20.
16. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50,00 mq di superficie permeabile del lotto, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150,00 mq di superficie permeabile del lotto. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali<sup>106</sup>; solo per il rimanente 20% è consentito l'impianto di specie escluse dall'elenco stesso.

<sup>104</sup> Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza" delle alberature di alto fusto esistenti, come quelle aree definite dalla cirConferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante con diametro da m 0,21 a m 0,50: m 5,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,51 a m 0,60: m 6,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,61 a m 0,70: m 7,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,71 a m 0,80: m 8,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,81 a m 0,90: m 9,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,91 a m 1,00: m 10,00 di raggio;
- per piante con diametro superiore a m 1,00: m 10,00 di raggio.

<sup>105</sup> Per potature eseguite a regola d'arte si considerano:

- a) per le sole specie decidue: quelle effettuate nel solo periodo autunno-vernino (15.10-15.3);
- b) quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiore a cm 7 e praticando tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno";
- c) quelle ove i tagli praticati siano opportunamente trattati con fungistatici o antisettico-coprenti.

<sup>106</sup> La gamma delle essenze autoctone, appartenenti quindi alle associazioni vegetali locali, è indicativamente la seguente:

- Genere: QUERCUS
  - Q. cerris CERRO
  - Q. robur FARNIA
  - Q. ilex LECCIO
  - Q. pubescens ROVERELLA
  - Q. pedunculata
- Genere: POPULUS
  - P. alba PIOPPO BIANCO
  - P. nigra PIOPPO NERO
  - P. tremula PIOPPO TREMULO

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a 3,00-3,50 m e devono avere, a 1,00 m dal colletto, diametro non inferiore a 6,00 cm.

Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o terziari in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

Nel territorio rurale, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.

17. In tutti i progetti edilizi presentati e sottoposti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività che interessino gli spazi scoperti, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposite planimetrie, con le corrispondenti "aree di pertinenza"; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica con punti di ripresa..
18. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
19. Parte integrante di ogni progetto edilizio per nuove costruzioni su lotti ineditati, sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, oltre che delle zone pavimentate; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
20. Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.
21. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentito l'Ufficio Ambiente comunale, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario. L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco, rilevato ad 1,00 m dal colletto, non superiore a 20 cm.

- 
- *P. canescens*
  - *P. nigra var. italica* PIOPPO CIPRESSINO
  - Genere: PLATANUS
    - *P. occidentalis* PLATANO
    - *P. orientalis*
    - *P. hybrida*
  - Genere: ACER
    - *A. campestre* ACERO CAMPESTRE
    - *A. platanoides* ACERO RICCIO
    - *A. pseudoplatanus* ACERO DI MONTE
    - *A. negundo*
  - Genere: ULMUS
    - *U. niger*
    - *U. campestris* OLMO CAMPESTRE
  - Genere: AESCULUS
    - *A. Hippocastanum* IPOCASTANO
  - Genere: SALIX
    - *S. alba* SALICE BIANCO
  - Genere: CARPINUS
    - *C. betulus* CARPINO BIANCO
  - Genere: ALNUS
    - *A. incana* ONTANO BIANCO
    - *A. cordata* ONTANO NAPOLETANO
    - *A. glutinosa* ONTANO NERO
  - Genere: TIGLI
    - specie plurime
  - Genere: FRAXINUS
    - *F. omus* FRASSINO
    - *F. exelsior*
  - Genere: PRUNUS
    - *P. avium*
    - *P. spinosa* PRUGNOLO
  - Genere: CRATAEGUS
    - *C. monogyna* BIANCOSPINO
  - Genere: MORUS
    - *M. nigra* GELSO
    - *M. alba*
  - Genere: ROBINIA

- L'autorizzazione di cui sopra deve essere preventivamente acquisita ed allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico sia privato (strade ed opere nel sottosuolo compresa), nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.
22. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
  23. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
  24. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
  25. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
  26. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
  27. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
  28. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
  29. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
  30. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
  31. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
  32. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante (vedi Regolamento Urbanistico-Edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde).
  33. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
  34. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
  35. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
    - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
    - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
    - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
    - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
  36. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
  37. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
  38. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente articolo purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
  39. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

40. I giardini e gli orti privati Dovranno essere mantenuti e condotti privilegiando il decoro estetico ambientale dei luoghi, soprattutto nelle prospicienti aree pubbliche e in quelle più esposte alla vista, in particolare:
- dovranno essere evitate del tutto baracche, capanne, pollai, ecc. specie se costruiti con materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, reti, ecc.;
  - eventuali arredi di servizio quali container, serbatoi e condutture dovranno essere collocati in posizioni non esposte alla vista.
41. Le aree a verde attrezzato e sportivo, a parco attrezzato, devono essere realizzate o adeguate tenendo conto anche della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Nella localizzazione, nella progettazione e nella ristrutturazione delle aree verdi sono da tenere presente i seguenti criteri:
- possibilità di accedere con il proprio veicolo e di poter parcheggiare nelle vicinanze dell'ingresso principale o di un accesso alternativo;
  - possibilità di disporre lungo i principali percorsi pedonali all'interno delle aree verdi, al massimo ogni 100-150 metri, di punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati;
  - possibilità di garantire l'accessibilità e la raggiungibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote, di tutte quelle strutture di uso pubblico presenti (fontanelle, servizi igienici, ecc.);
  - opportunità di individuare, dei percorsi preferenziali attrezzati per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti;
  - nelle piazzole di sosta attrezzata con panchine occorre prevedere anche uno spazio per lo stazionamento della carrozzina.

Negli spazi a verde pubblico sopra indicati potranno essere inserite fontanelle e servizi igienici d'uso pubblico (dei quali almeno uno accessibile alle persone disabili), questi ultimi adeguatamente attrezzati e schermati con piante sempreverdi.

Si veda comunque quanto disposto in particolare dall'articolo [131](#) in tema di "progettazione plurisensoriale".

#### **Art. 87 SALUBRITA' DEI TERRENI.**

##### **INEDIFICABILITA' DI TERRENI INTERESSATI DA INCENDI**

[vai all'indice](#)

1. Non si possono costruire [nuovi edifici](#) su terreno che sia servito in passato come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un [edificio](#) è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficienti drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.  
In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.
4. Le [abitazioni](#) presso i rilievi naturali o terrapieni anche se sostenuti da muri debbono distare da essi almeno di m 3,00 dal punto più vicino della scarpata ed essere dotate dei mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.  
La distanza delle finestre o porte dei locali di soggiorno non dovrà tuttavia essere minore di m 5,00 dalla scarpata o dal muro di sostegno.
5. A norma del comma 1 dell'articolo 10 della Legge 21.11.2000, n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", sulle aree che siano state percorse dal fuoco è vietata, per i 10 anni successivi, la realizzazione di edifici, nonché di strutture ed [infrastrutture](#) finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

#### **Art. 88 CHIUSURA DI AREE INEDIFICATE O CAVE**

[vai all'indice](#)

1. Tutte le aree anche temporaneamente inedificate site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. In caso di inadempienza il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può, altresì, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che tutte le aree inedificate, anche quelle non direttamente in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con [recinzioni](#), che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3,00 m e aspetto decoroso. Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere verniciate e completamente schermate con siepi sempreverdi.
2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede alla esecuzione d'ufficio in danno del contravventore, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.

**Art. 89 RICOVERI DI ANIMALI IN CENTRO ABITATO.  
IGIENE EDILIZIA PER LA TUTELA ED IL BENESSERE  
DEGLI ANIMALI**

[vai all'indice](#)

1. All'interno della perimetrazione dei [centri abitati](#), salvo deroghe concesse dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia sentiti l'Autorità Sanitaria e l'Ufficio Ambiente comunale, in relazione a situazioni preesistenti alla entrata in vigore del presente Regolamento, ove non emergono inconvenienti igienico-sanitari, è vietato tenere animali di qualsiasi specie ad eccezione di animali di affezione quali: cani; gatti; uccelli in gabbia, in numero limitato ed in relazione allo spazio disponibile.
2. I ricoveri di animali di bassa corte quali: volatili, pollame e conigli e animali ad uso sportivo quali: cani da caccia, cavalli, ecc. sono vietati all'interno della perimetrazione di cui al comma precedente, salvo deroghe concesse dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentiti l'Autorità Sanitaria e l'Ufficio Ambiente comunale, in relazione esclusivamente a situazioni preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, ove non emergono inconvenienti igienico-sanitari e comunque per un numero complessivo di capi, limitatamente agli animali di bassa corte, non superiore a 10 per ogni nucleo familiare.
3. Le caratteristiche costruttive ed i requisiti igienici dei ricoveri di cui al comma precedente, sono stabiliti dal vigente Regolamento d'Igiene Veterinaria, e dal [Titolo IV del Capo Ottavo](#) del presente Regolamento. In ogni caso dovranno essere osservate, nella costruzione di tali ricoveri, le disposizioni dettate dagli [strumenti urbanistici](#) e quelle di carattere edilizio ed igienico dettate dal presente Regolamento. I ricoveri devono assicurare agli animali condizioni ambientali favorevoli alle loro esigenze fisiologiche e produttive. Devono inoltre consentire, oltre ad un sufficiente riparo dalle avversità climatiche, l'esecuzione comoda, igienica e tempestiva, di tutte le manualità sanitarie o di profilassi con adeguate strutture di cattura e contenimento oltre che degli interventi richiesti per il buon andamento dell'allevamento, come alimentazione, abbeveraggio, afflusso e ricambio d'aria, eliminazione ottimale delle deiezioni e sudiciume.
4. I ricoveri degli animali, fatto salvo comunque quanto stabilito in proposito [Titolo IV del Capo Ottavo](#), devono avere i seguenti requisiti:
  - a) essere costruiti nel rispetto delle norme che le moderne tecniche di allevamento prevedono, al fine di assicurare le migliori condizioni igienico-sanitarie ed in particolare debbono essere dotati di sufficiente aerazione e luminosità naturale o artificiale;
  - b) i pavimenti dovranno comunque essere di materiale impermeabile e antisdrucchiolevole, facilmente lavabili e disinfettabili;
  - c) i liquami provenienti dagli allevamenti dovranno essere convogliati in apposite vasche coperte a perfetta tenuta, per mezzo di adeguati canali di scolo anch'essi coperti in modo da non diffondere odori per poi essere smaltiti o attraverso la pratica della fertirrigazione su terreni agricoli o conferiti ad idonei impianti di depurazione regolarmente autorizzati, fermo restando che il loro trasporto dovrà avvenire in idonei carri o contenitori chiusi al fine di evitare fuoriuscite e diffusione di aerosoli, specialmente nelle stagioni calde;
  - d) qualora dal ricovero siano esportati rifiuti solidi è necessario disporre di idonee concimaie a tenuta perfetta e conveniente distanza dal ricovero stesso e dalle abitazioni, secondo quanto stabilito dall'articolo [184](#) del presente Regolamento;
  - e) idonea attrezzatura di lavaggio e disinfezione.
5. I ricoveri destinati all'allevamento animale intensivo di qualsiasi specie, collocati comunque al di fuori della perimetrazione dei [centri abitati](#), devono essere dotati di apposito locale adibito a reparto di isolamento o quarantena. Tale locale, nettamente separato dagli altri, dovrà altresì disporre per gli scarichi delle acque di lavaggio e dei liquami, di apposita ed autonoma cisterna o altro sistema analogo a perfetta tenuta. Del pari, attrezzi, indumenti personali e quanto utilizzato per la cura degli animali in quarantena, sarà strettamente riservato a questo fine e non potrà essere rimosso senza preventivo accurato lavaggio e disinfezione.
6. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei principi e indirizzi fissati dalle Leggi, promuove la cura e la presenza nel proprio territorio degli animali, quale elemento fondamentale e indispensabile dell'ambiente. La definizione generica di animale a cui fa riferimento il presente articolo, quando non esattamente specificata, si applica a tutte le tipologie, specie e razze di animali di cui alla L. 14.8.1991 n. 281 "Legge quadro in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo" e al D.P.C.M. 28.2.2002 "Recepimento dell'accordo recante disposizioni in materia di benessere degli animali da compagnia e pet-therapy", nonchè a tutte le specie di vertebrati ed invertebrati, tenuti in qualsiasi modo e a qualsiasi titolo, anche in stato di libertà o semilibertà. Ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale 17.2.2005, n. 5, per animale da compagnia s'intende ogni animale tenuto, o destinato ad esserlo, dall'uomo, per compagnia od affezione, senza fini produttivi o alimentari.

7. Il Comune riconosce alle specie animali diritto ad un'esistenza compatibile con le proprie caratteristiche biologiche ed etologiche.  
Al fine di favorire la corretta convivenza fra uomo e animali e di tutelare la salute pubblica e l'ambiente, il Comune promuove e sostiene iniziative e interventi rivolti alla conservazione degli ecosistemi, degli equilibri ecologici che interessano le popolazioni animali.
8. Le modifiche degli assetti del territorio dovranno tenere conto anche degli habitat a cui gli animali sono legati per la loro esistenza.
9. A tutti gli animali di proprietà, o tenuti a qualsiasi titolo, dovranno essere garantite costantemente adeguate condizioni di benessere, ivi compresa la regolare pulizia degli spazi di dimora.
10. E' vietato tenere animali di proprietà all'esterno sprovvisti di un idoneo riparo.
11. E' vietato tenere gli animali in spazi angusti e/o privi dell'acqua e del cibo necessario o sottoporli a rigori climatici tali da nuocere alla loro salute.
12. E' vietato stabulare qualsiasi animale in gabbie con la pavimentazione di rete, tale divieto non si applica per quelle gabbie che abbiano una pavimentazione piena almeno del 50%; tutti gli animali che sono detenuti o stabulati all'aperto devono avere una tettoia sovrastante la gabbia di dimensioni doppie rispetto alla gabbia.
13. I cani in particolare devono essere tenuti in strutture idonee dal punto di vista igienico sanitario, atte a garantire un'adeguata contenzione dell'animale e a soddisfare le esigenze psicofisiche dello stesso. Il box, opportunamente inclinato per il drenaggio, deve essere adeguato alla taglia del cane, permettergli un abbondante e fisiologico movimento, deve avere una parte ombreggiata, pavimentazione almeno in parte in materiale non assorbibile (es.: piastrelle, cemento), antisdrucchiolo, non devono esservi ristagni di liquidi, le feci e le urine devono essere asportate quotidianamente. Il box deve essere riparato dai venti dominanti ed avere una recinzione sufficientemente alta in relazione alla contenzione dell'animale. Il ricovero (cuccia) deve essere dimensionato alla taglia e alle caratteristiche della razza del cane, al fine di garantire un adeguato comfort e riparo dalle intemperie, deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile, sistemato nella parte coperta e più riparata del recinto.

**Art. 90 ESPOSIZIONE DI MERCI SU SUOLO PUBBLICO.  
DEPOSITI DI MATERIALI ED AREE SCOPERTE**

[vai all'indice](#)

1. Non è ammessa l'occupazione di marciapiedi pubblici o spazi pubblici con esposizione anche temporanea di merci o altro se non a seguito di specifica concessione a titolo precario da parte del Comune.
2. In ogni caso, all'interno del perimetro del [centro abitato](#), l'occupazione di marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di m 2,00.
3. Le occupazioni non possono comunque mai ricadere all'interno dei triangoli di visibilità di cui all'articolo 18, comma 2, del Nuovo Codice della Strada.
4. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale. Sono ammessi invece nelle zone prevalentemente produttive, ma sempre che, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentiti eventualmente l'A.U.S.L., l'A.R.P.A. ed il Servizio Ambiente comunale, non costituiscano bruttura o pericolo (da intenders anche come ricettacolo di ratti, bisce, mosche, ecc.) per l'igiene pubblica del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
5. In tutte le aree scoperte, in tutto il territorio comunale, è vietato lo scarico abusivo di rottami, macerie, residui industriali, materiali, oggetti e scorie di qualsiasi natura. Quelle poste all'interno della perimetrazione dei [centri abitati](#) debbono essere, a tal fine, idoneamente [recintate](#).
6. Nelle zone storiche le aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico devono essere conservate tali, con interventi di manutenzione, restauro o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e delle sistemazioni a verde, salvo differenti previsioni di uno strumento attuativo o di un piano di intervento pubblico esteso all'intero insediamento storico.
7. Nelle zone storiche le aree di [pertinenza](#) e in genere le aree private inedificate devono essere mantenute tali. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale in mattonato, basolato o acciottolato.
8. Nell'edilizia rurale dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi [portali](#) e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni.
9. Sono soggetti ad [autorizzazione amministrativa](#) il deposito merci o di materiali e la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto quando comporti l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.  
Tali interventi saranno ammessi purché compatibili con la destinazione degli [strumenti urbanistici](#).  
Si manifesta la trasformazione permanente del suolo a seguito dell'esecuzione di uno dei seguenti interventi:



- a) sistemazione del suolo per la creazione di piani carrabili e per movimento merci o basi per l'installazione macchinari;
- b) impianti di illuminazione;
- c) recinzioni con fondazioni;
- d) installazione di macchinari di qualsiasi genere, rampe.

Non si ha trasformazione permanente del suolo quando non viene eseguito movimento di terra, non siano realizzati piani per il movimento merci o per il deposito dei materiali.

**Art. 91 DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI IMPATTO ACUSTICO  
E VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO**

[vai all'indice](#)

1. I soggetti titolari dei progetti o delle opere edilizie predispongono, ai sensi dell'art. 8, comma 2 della Legge n. 447/1995 e dell'art. 10, comma 1 della L.R. n. 15/2001, su richiesta del Comune, una documentazione di impatto acustico nel caso di realizzazione, modifica o potenziamento delle seguenti opere:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
2. La valutazione previsionale di clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3 della Legge n. 447/1995 e dell'art. 10, comma 2 della L.R. n. 15/2001, deve essere prodotta per le aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
  - a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente comma 1.
3. La documentazione di impatto acustico deve essere prodotta ed allegata, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della Legge n. 447/1995 e dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 15/2001, a:
  - a) richieste di [permessi di costruire](#) o presentazioni di [denunce di inizio attività](#) relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
  - b) domande per il rilascio di altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui alla lettera a);
  - c) domande per il rilascio di qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

In ogni caso, la documentazione sopra prescritta deve essere tenuta dal titolare dell'attività e deve essere presentata a richiesta dell'autorità competente al controllo.
4. La documentazione di impatto acustico e la valutazione previsionale di clima acustico, da redigere in attuazione della Legge n. 447/1995 e della L.R. n. 15/2001, devono consentire:
  - a) per la previsione di impatto acustico, la valutazione comparativa tra lo scenario con presenza e quello con assenza delle opere ed attività;
  - b) per la valutazione previsionale del clima acustico, la valutazione dei livelli di rumore ai ricettori nelle aree interessate dalla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere indicate dalla Legge n. 447/1995, articolo 8, comma 2.
5. La documentazione di impatto acustico e la valutazione previsionale di clima acustico devono essere redatte da tecnico competente in acustica ambientale, ex art. 2 della Legge n. 447/1995, e secondo i criteri fissati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 10, della L.R. n.15/2001, con propria deliberazione n. 673, del 14.4.2004.
6. Per le attività produttive che non utilizzano macchinari o impianti rumorosi ovvero che non inducono aumenti significativi dei flussi di traffico, è sufficiente produrre, da parte del titolare del progetto, [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) attestante tale condizione, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.
7. Per la trasformazione e l'ampliamento delle imprese dotate di un sistema di gestione ambientale EMAS o ISO 14000 la documentazione di cui al comma 3 è quella prevista dal proprio sistema di gestione ambientale qualora questa contenga gli elementi previsti nei criteri fissati dalla Regione.
8. La documentazione di impatto acustico prescritta ai sensi dei commi precedenti, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione ed emissione definiti dal DPCM 14 novembre 1997, ai sensi dell'art. 3,

comma 1, lett. a) della Legge n. 447 del 1995, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

**Art. 92 LINEE ELETTRICHE AEREE.  
INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE  
PER TELEFONIA MOBILE**

[vai all'indice](#)

1. Ferma restando la legislazione sovraordinata, la realizzazione di linee elettriche aeree dovrà dimostrare, in sede progettuale, i modi e le forme di inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.
2. Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree sia interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.
3. Per la esecuzione delle linee aeree esterne valgono le disposizioni dettate dalla legge 28.6.1986, n. 339 e dal suo regolamento di attuazione D.M. 21.3.88, n. 449 "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne"<sup>107</sup>.
4. Si richiamano le disposizioni dettate dalla L.R. 31.10.2000, n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico". Occorrerà inoltre fare riferimento a quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 197 del 20.02.2001 "Direttiva Regionale per l'applicazione della L.R. n. 30/2000"<sup>108</sup>, che stabilisce, tra l'altro, le fasce di rispetto alle linee elettriche aeree, ove è vietata l'edificazione, articolate in funzione della tipologia di linea.

Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono indicative e corrispondono a quelle fissate nella direttiva regionale, in relazione alle caratteristiche delle tipologie di impianti, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, come da tabelle sotto riportate:

**a Linee con tensione superiore a 35 KV**

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	100 ml.	70 ml.	150 ml.
220	70 ml.	40 ml.	80 ml.
132	50 ml.	40 ml.	70 ml.

**b Linee con tensione pari o inferiore a 35 KV**

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20 ml.	12 ml.	28 ml.
Cavo aereo	3 ml.	-	4 ml.
Cavo interrato	3ml.	-	4 ml.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, così classificabili alla data del 10.12.2001, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto, ai sensi della direttiva regionale applicativa, a quelle indicate nelle tabelle sotto riportate:

<sup>107</sup> Tali norme sono state aggiornate prima con il Decreto Ministeriale 16.1.91, n. 1260 e successivamente con il Decreto Ministero LL.PP. 5.8.1998.

Valgono anche le disposizioni dettate dal D.P.C.M. 23.4.92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".  
Si veda inoltre la L.R. 22.2.93, n. 10 "Norme in materia di opere relative alle linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. Delega di funzioni amministrative". Tale disposizione stabilisce, in particolare, all'art. 7, che la realizzazione di linee ed impianti elettrici non è soggetta a concessione edilizia; la costruzione invece di opere edilizie adibite a stazioni ed a cabine elettriche è soggetta a concessione edilizia gratuita (oggi permesso di costruire).

<sup>108</sup> Oltre che la deliberazione di Giunta Regionale n. 1449 del 17.7.2001 "Modifiche per l'inserimento di alcuni elementi di semplificazione, alla delibera n. 197/2001".

a Impianti AT

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	65 ml.	45 ml.	95ml.
220	50ml.	25 ml.	-
132	30ml.	25ml.	45 ml.

b Impianti MT

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	13 ml.	10 ml.	18 ml.
Cavo aereo	2 ml.	-	2,5 ml.
Cavo interrato	2 ml.	-	2,5 ml.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

Nell'ambito dei corridoi di fattibilità e delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi della legge regionale 22.2.1993, n. 10 e successive modifiche e integrazioni, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso descritte al comma precedente, ai sensi dell'art. 13.4 della direttiva regionale.

- Si richiama inoltre la deliberazione di Giunta Regionale n. 1965, del 2.11.1999 "Direttiva per l'applicazione della L.R. n. 10/1993 recante norme in materia di opere relative a linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt".
- Il PSC, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", disciplina, nel rispetto delle disposizioni e norme sovraordinate, le caratteristiche, le modalità di autorizzazione, l'installazione e l'esercizio, nel territorio comunale, degli impianti di telefonia mobile - funzionanti nel campo delle frequenze comprese tra 450 e 38000 MHz - di cui al capo III° della L.R. 31/10/2000 "Norme per la tutela dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico" e successive modifiche e integrazioni, in attuazione degli artt. da 8 a 12 della legge regionale medesima, e nell'esercizio dell'autonomia assegnata all'Ente Locale dal vigente quadro ordinamentale e dallo Statuto comunale.

**Art. 93 TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI**

[vai all'indice](#)

- Nelle fasce di tutela fluviale, come delimitate dagli [strumenti urbanistici](#), sono vietati gli usi dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi d'acqua.
- Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, rustici ed abitazioni qualora non siano altrimenti raggiungibili e, infine, i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile e soccorso e di assistenza veterinaria e sanitaria.
- Nelle fasce comprese entro 10,00 m lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi, nelle zone inedificate, della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo; sono vietati inoltre i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché opere di impermeabilizzazione del suolo.
- Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua, ancorché ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferibilmente interrate o trasversali rispetto al corso d'acqua.

## TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA IGIENICA DEL SISTEMA EDILIZIO

### Art. 94 MANUTENZIONE E PULIZIA DEI LOCALI DI ABITAZIONE.

#### TUTELA DAL RISCHIO AMIANTO

[vai all'indice](#) 

1. I locali di [abitazione](#) debbono essere pavimentati con materiale ben connesso ed a superficie liscia e piana, facilmente lavabili e disinfettabili. Inoltre debbono costantemente essere conservati in buono stato di manutenzione e di pulizia.
2. Le pareti, sia esterne sia interne, non dovranno essere interamente rivestite di materiale impermeabile.
3. In tutti i casi in cui si preveda di operare [interventi edilizi](#) su costruzioni ove siano presenti [manufatti](#) contenenti amianto, si dovrà presentare all'Autorità Sanitaria una relazione sullo stato dei manufatti medesimi e sulle eventuali opere che si intende effettuare onde eliminare, o ridurre, il rischio di rilascio di fibre di amianto. La rimozione o demolizione dei suddetti manufatti dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. del 15.08.1991 n. 277 e del D.M. 06.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che nelle nuove costruzioni, devono esser adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei [vespai](#) con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si veda anche quanto disposto dall'articolo [121](#) del presente Regolamento.
5. Chi intende rimuovere materiali contenenti amianto e rifiuti contenenti amianto (RCA), deve predisporre un Piano di Lavoro prima dell'inizio dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto, ovvero dei materiali contenenti amianto, dagli edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto. Detto Piano deve prevedere le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori e la protezione dell'ambiente esterno. Il Piano di lavoro, in base all'art. 34 del D.L.vo 277/91 - Lavori di demolizione e di rimozione dell'amianto, deve prevedere:
  - a) la rimozione dell'amianto ovvero dei materiali contenenti amianto prima dell'applicazione delle tecniche di demolizione, se opportuno;
  - b) la fornitura ai lavoratori di appositi mezzi individuali di protezione;
  - c) adeguate misure per la protezione e la decontaminazione del personale incaricato dei lavori;
  - d) adeguate misure per la protezione dei terzi e per la raccolta e lo smaltimento dei materiali;
  - e) l'adozione, nel caso in cui sia previsto il superamento dei valori limite di cui all'art. 31 del Decreto Legislativo citato (0,6 fibre per centimetro cubo per il crisotilo; 0,2 fibre per centimetro cubo per tutte le altre varietà di amianto, sia isolate sia in miscela, ivi comprese le miscele contenenti crisotilo.), delle misure di cui all'art. 33 del Decreto stesso, adattandole alle particolari esigenze del lavoro specifico.Tali misure sono:
  - a) fornire ai lavoratori speciali indumenti e mezzi individuali di protezione destinati ad essere usati durante tali lavori;
  - b) provvedere al rigoroso isolamento dell'area di lavoro ed all'installazione di adeguati sistemi di ricambio dell'aria con filtri assoluti;
  - c) provvedere all'affissione di appositi cartelli segnaletici, recanti la scritta: "Attenzione - Zona ad alto rischio - Possibile presenza di polvere di amianto in concentrazione superiore ai valori limite di esposizione";
  - d) predisporre, consultando i lavoratori ovvero i loro rappresentanti, un piano di lavoro contenente tutte le misure destinate a garantire la protezione dei lavoratori e dell'ambiente e lo trasmette preventivamente all'organo di vigilanza.Copia del piano di lavoro è inviata all'Autorità Sanitaria, quale organo di vigilanza, unitamente a informazioni circa:
  - a) natura dei lavori e loro durata presumibile;
  - b) luogo ove i lavori verranno effettuati;
  - c) tecniche lavorative;
  - d) natura dell'amianto contenuto nei materiali di [coibentazione](#) nel caso di demolizioni;
  - e) caratteristiche degli impianti che si intende utilizzare;
  - f) materiali previsti per le operazioni di decoibentazione.Se l'organo di vigilanza non rilascia prescrizioni entro 90 giorni dall'invio della documentazione si possono eseguire i lavori, ferma restando la loro responsabilità per quanto riguarda l'osservanza delle disposizioni della normativa vigente in tema di rimozione dell'amianto.
6. Trovano applicazione le disposizioni dettate dal D.M. 29.7.2004, n. 248 "Regolamento relativo alla determinazione e disciplina delle attività di recupero dei prodotti e beni di amianto e contenenti amianto".

#### **Art. 95 REQUISITI DELLE FINESTRE**

[vai all'indice](#)

1. La superficie finestrata e comunque tutte le parti trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture degli [alloggi](#) devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento parziale o totale.
2. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.
2. Tutte le superfici finestate devono essere comunque accessibili per le pulizie, anche dalla parte esterna.
3. Le finestre dei locali [interrati](#) devono essere protette da inferriate. Le finestre del [piano terreno](#) e [seminterrato](#) possono essere protette da inferriate e/o cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.
4. Ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno dei locali abitati e del contenimento energetico sono ammessi serramenti con vetri di adeguato spessore o vetri-camera.  
E' vietata l'installazione di controfinestre.

#### **Art. 96 VENTILAZIONE DEI LOCALI**

[vai all'indice](#)

1. I locali degli [alloggi](#) devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione, siano compatibili con il benessere e la salute delle persone ovvero con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.
2. Nei locali dove siano installati apparecchi a fiamma libera, alimentati da rete di distribuzione del gas per uso domestico, per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale secondo quanto prescritto dalla norma UNI-CIG 7129/92 e successive modificazioni e/o integrazioni.
3. E' vietata l'installazione di apparecchi a combustione che prevedano fiamme libere, nei locali definiti di categoria S dall'articolo [98](#) del presente Regolamento. In ogni caso vanno rispettate le prescrizioni dettate dal D.P.R. n. 412 del 26.8.1993.

#### **Art. 97 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

[vai all'indice](#)

1. Nelle normali condizioni di occupazione e uso dei locali, le superfici interne delle pareti perimetrali nonché i [soffitti](#) dei locali con [copertura](#) a terrazzo non devono presentare tracce di condensa permanente nei locali di [abitazione](#) e accessori.  
Qualora si verificassero, ne devono essere eliminate prontamente le cause a cura del proprietario o del locatario in rapporto alla natura delle cause stesse.  
Ad evitare qualsiasi ristagno di acqua o le conseguenti infiltrazioni, [terrazze](#), giardini, pensili e coperture piani devono essere adeguatamente impermeabilizzati.  
Nei locali di servizio, con rivestimento perimetrale impermeabile, la superficie delle pareti interne, nelle normali condizioni di occupazione e uso e usufruendo della ventilazione naturale, non deve presentare tracce di condensa a mezz'ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.)
2. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. I locali di categoria A1 e S1, come classificati all'articolo [98](#), posti al [piano terreno](#) delle nuove costruzioni, qualora non sovrastino un locale interrato o seminterrato, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di [vespaio](#) ventilato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, che non abbiano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento, dovrà essere sopraelevato di almeno cm 30 sul piano strada o di campagna circostante.
4. Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un [vespaio](#) di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare di 30 cm sul [piano di campagna](#), oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine aerata come nei casi di cui all'articolo [124](#) (piani seminterrati).
5. Tutte le [murature](#) devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del [piano di campagna](#) e al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### **Art. 98 REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI**

[vai all'indice](#)

1. Occorre rispettare i criteri e le metodologie per il contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi, così come stabiliti dai D.P.C.M. 14.11.97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti

sonore” e 5.12.97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”, per quanto riguarda la determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l’esposizione umana al rumore, secondo quanto disposto ai commi seguenti.

3. Le tecniche di rilevamento e di misurazione dell’inquinamento acustico dovranno essere conformi a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell’Ambiente 16.3.1998<sup>109</sup>.

#### **Art. 99 IGIENE DEI PASSAGGI E SPAZI PRIVATI**

[vai all'indice](#)

1. Ai vicoli ed ai passaggi privati per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell’acqua, sono applicabili le disposizioni riguardanti i cortili, di cui al successivo articolo [172](#).
2. I vicoli chiusi, i [cortili](#), gli [anditi](#), i corridoi, i passaggi, i [portici](#), le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata, dovranno essere tenuti costantemente imbiancati, intonacati, spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare sconci, umidità, cattive esalazioni o menomare l’aerazione naturale.
3. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidariamente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.

#### **Art. 100 MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NOCIVI NEGLI EDIFICI**

[vai all'indice](#)

1. In tutti gli [edifici esistenti](#) e di [nuova costruzione](#) vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali nocivi in genere.
2. I [sottotetti](#) vanno resi impenetrabili, con griglie o reti o altri sistemi consentiti: le finestre e tutte le aperture di aerazione, compresi i fratoi in cotto, sia per i tetti a [coppi](#) sia per quelli in tegole marsigliesi.
3. Nelle [cantine](#) sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le buffe, le bocche di lupo e tutte le aperture in genere; le connessioni dei pavimenti e delle pareti debbono essere stuccate.
4. Nel caso di solai o [vespai](#) con intercapedini ventilate, i fori di aerazione debbono essere sbarrati con reti a maglie fitte e, per le condotte, debbono essere usati tubi in cemento o grès a forte inclinazione o verticali.
5. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture debbono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne stesse o in posizioni facilmente accessibili per i necessari controlli.
6. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della [muratura](#).
7. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature o locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.
8. I cavi elettrici, telefonici, televisivi, per illuminazione pubblica, debbono essere posti, di norma, in canalizzazioni stagne.
9. Tutti gli spazi inter-esterni ([portici](#), [androni](#), [loggiate](#), ecc.), le corti, i [cortili](#) e le [chiostrine](#), debbono presentare superfici senza distacchi o crepe sia nelle pareti sia nelle pavimentazioni.

#### **Art. 101 DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO ANTIGIENICO O INABITABILE. UTILIZZO DI IMMOBILI PRIVI DI ABITABILITA'. SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI. LOCALI DI SERVIZIO. INDIRIZZI DI ARREDABILITA'**

[vai all'indice](#)

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia, tramite proprio provvedimento, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.  
Tale provvedimento deve essere emanato anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a [campione](#), in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente Regolamento e/o dichiarato nella [scheda tecnica descrittiva](#).
2. Un [alloggio](#) è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'alloggio stesso; oppure quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di [manutenzione](#).
3. La dichiarazione di alloggio antigienico viene emanata con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia, previa certificazione dell’Autorità Sanitaria ed accertamento tecnico. Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

<sup>109</sup> Si veda inoltre il D.P.C.M. 31.3.98 “Criteri generali per l’esercizio dell’attività del tecnico competente”.

4. Un alloggio dichiarato antigienico, a meno che gli interventi da effettuarsi siano tali da rendere comunque possibile la permanenza in esso degli occupanti, deve essere sgomberato con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e non può essere rioccupato se non dopo che l'Autorità Sanitaria ne abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità e comunque a seguito di ulteriore provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
5. Per i fabbricati esistenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può dichiarare inabitabile, mediante l'emanazione di proprio provvedimento dirigenziale, un alloggio un locale o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni<sup>110</sup>:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio o locale improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie e/o volume;
  - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di impianti e/o servizi tecnologici essenziali, come definiti al comma 8 successivo;
  - f) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - g) assenza di servizi igienici;
  - h) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
6. Fermo quanto stabilito dal precedente comma, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa certificazione dell'Autorità Sanitaria, può dichiarare inabitabile un alloggio o un locale in genere o parte di esso per motivi di igiene<sup>111</sup>.
7. Un alloggio dichiarato inabitabile o antigienico deve essere sgomberato con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e non potrà essere rioccupato se non dopo l'avvenuta esecuzione delle opere edilizie necessarie a rimuovere le cause di inabitabilità, che dovranno essere specificate nell'atto di dichiarazione di inabitabilità e rilascio di nuovo certificato di conformità edilizia o presentazione di denuncia di inizio attività, nel rispetto delle procedure amministrative previste dal presente Regolamento.
8. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge, ai sensi del precedente articolo 71, comma 5<sup>112</sup>.  
Per le unità immobiliari di cui sopra, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità. Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne indicherà le ragioni, nonché, sentita eventualmente l'Autorità Sanitaria, i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.
9. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi ed impianti fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile;
  - c) energia elettrica;
  - d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque reflue, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - e) trasporto verticale delle cose e delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - f) protezione dagli incendi.
10. Nell'edilizia residenziale, anche ai fini della dichiarazione di alloggio abitabile, per ogni abitante, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi 4 abitanti, e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.
11. Inoltre ogni unità edilizia di abitazione, anche per i monocalci, deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di W.C., lavabo, bidet e, nelle nuove costruzioni, almeno un locale assimilabile ad uso ripostiglio.
12. Per essere abitabili o agibili i locali abitativi non possono avere una superficie inferiore a:
  - mq 14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
  - mq 9, se si tratta di camere da letto singole;
  - ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq 14;

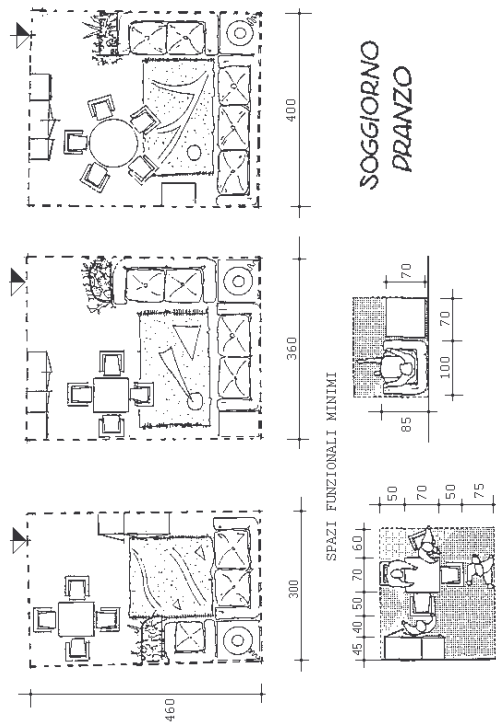
<sup>110</sup> Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della Legge 5.2.1992, n. 104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", sono dichiarati inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

<sup>111</sup> Corte Costituzionale n. 169 del 1/6/2000: Inabitabile un alloggio che non rispetta le norme sanitarie.

<sup>112</sup> Si veda l'articolo 70 del D.Lgs. n. 507/1999 "Depenalizzazione de reati minori e riforma del sistema sanzionatorio".

- per le nuove edificazioni ogni alloggio destinato alla residenza, con esclusione per le attività turistico-ricettive, deve essere dotato di almeno una camera da letto di mq 14.
- Tutti gli altri locali abitativi non possono misurare meno di mq 9,00, salvo i locali per servizi ed accessori.
13. Ferme restando le disposizioni dei commi che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza, sono fissati, ai sensi del D.M. 5.7.1975, come segue:
- a) monostanza per una persona, mq 28 comprensiva dei servizi.  
Si dovranno comunque garantire le seguenti superfici minime:
    - spazio abitabile mq 21
    - spazio per servizi e accessori mq 7
  - b) monostanza per due persone, mq. 38 comprensiva dei servizi.  
Si dovranno comunque garantire le seguenti superfici minime:
    - spazio abitabile mq 31
    - spazio per servizi e accessori mq 7
14. Ogni cucina deve essere dotata di acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, e di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm10 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.  
Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 1,60 in corrispondenza delle zone attrezzate. I pavimenti dovranno essere impermeabili.  
Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo. Queste possono essere anche prive di illuminazione ed aerazione diretta purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di mq 4.  
Nel caso di soggiorno-cucina, la superficie minima di questo dovrà essere incrementata di mq 3,00.
15. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale per servizi igienici, con lato minore  $\geq$  a m 1,20 e superficie minima di mq 2, provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, W.C. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 2,00.  
Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno.  
Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo, nel caso di un unico bagno, questo non dovrà avere accesso dai locali destinati a camera da letto.  
er gli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione di quelli esistenti i servizi igienici devono soddisfare i requisiti di cui al D.M. 14.6.1989 n.236.
16. L'abitazione deve sempre essere dotata di un locale accessorio di servizio – ripostiglio di superficie utile minima di mq 3,00, privo dei requisiti di agibilità. Il ripostiglio deve essere direttamente accessibile dall'abitazione.  
Quando l'abitazione non sia dotata di [autorimessa](#) deve essere dotata di [cantina](#).
17. Gli edifici di tipologia non [unifamiliare](#) comprendenti più di quattro [abitazioni](#) devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonché di stenditoi, in ragione non inferiore ad uno ogni sei abitazioni. Lo stenditoio non può essere realizzato nell'[interrato](#) degli edifici.
18. Le dotazioni di cui ai due commi precedenti sono da reperire obbligatoriamente nelle [nuove costruzioni](#), e negli interventi di [ristrutturazioni](#), riqualificazione e ricomposizione tipologica, [ripristino tipologico](#), di interi edifici.  
La dotazione preesistente deve essere obbligatoriamente mantenuta.
19. Le schede che seguono indicano le dimensioni minime e gli ingombri funzionali richiesti per i principali vani ed accessori. Tali schede assumono il valore di indirizzo progettuale.  
Funzione abitativa:



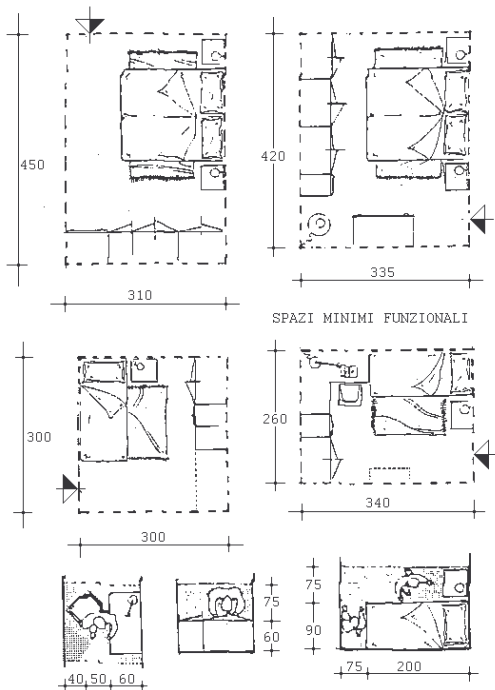


SOGGIORNO  
PRANZO

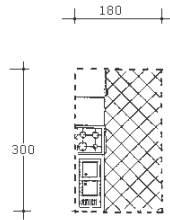
SPAZI FUNZIONALI MINIMI

SPAZI FUNZIONALI MINIMI

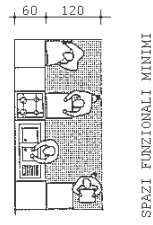
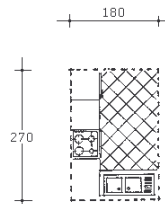
**LETTO** ①-②



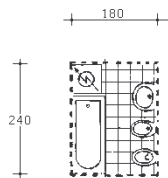
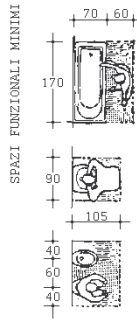
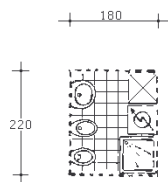
SPAZI MINIMI FUNZIONALI



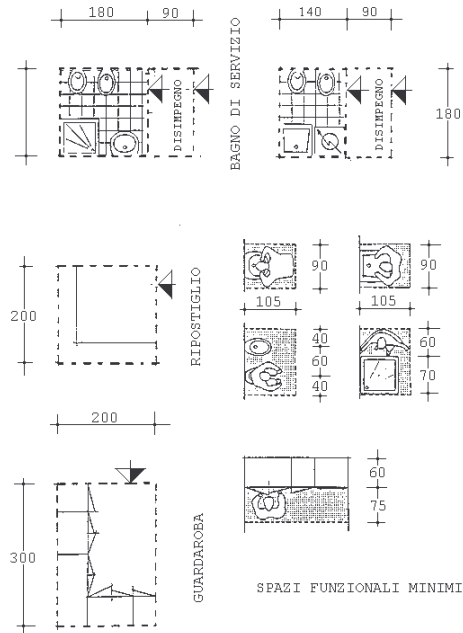
**CUCINA**



**BAGNO**



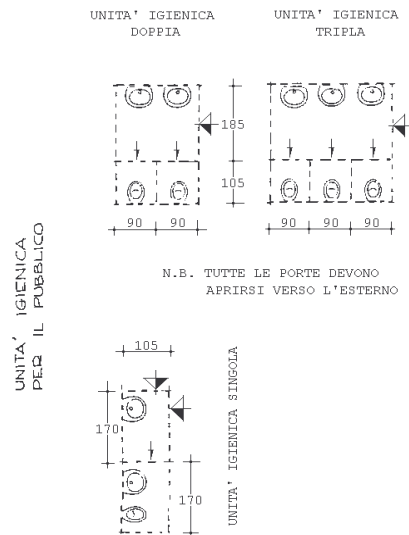
## Bagno di servizio, ripostiglio e guardaroba



Gli antibagni devono avere aerazione (naturale o meccanica) anche indirettamente attraverso i bagni

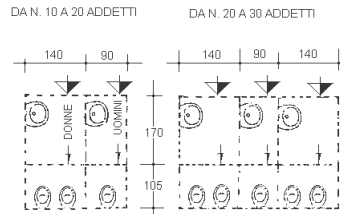
Funzioni terziarie, produttive ed alberghiere:

## Unità igieniche per il pubblico



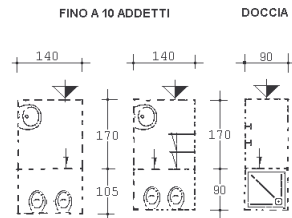
Gli antibagni devono avere aerazione (naturale o meccanica) anche indirettamente attraverso i bagni

## Unità igieniche per il personale



N.B. TUTTE LE PORTE DEVONO  
APRIRSI VERSO L'ESTERNO

UNITÀ IGIENICA PER  
IL PERSONALE



Gli antibagni devono avere aerazione (naturale o meccanica)  
anche indirettamente attraverso i bagni

**CAPO SETTIMO**  
**PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE EDILIZIE**  
**E PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE PARTICOLARI**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 102 CLASSIFICAZIONE DEI PIANI**

[vai all'indice](#)

1. Sono piani abitabili, ai fini di eventuali previsioni e/o limitazioni dettate dagli [strumenti urbanistici](#), quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, B e S<sub>1</sub>, come classificati all'articolo [98](#) del presente Regolamento.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali delle altre categorie, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, e B appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

**Art. 103 PIANI SEMINTERRATI. CANTINE**

[vai all'indice](#)

1. Eventuali locali [seminterrati](#), secondo la definizione dettata dall'articolo 3 del presente Regolamento, potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria esclusivamente A<sub>2</sub>, di cui all'articolo [98](#) del presente Regolamento, purché:
  - a) l'[altezza netta](#) sia non inferiore a m 3,00 (m 2,50 per locali A<sub>2d</sub>) e A<sub>2e</sub>), salvo specifica deroga, quando ricorrano particolari esigenze tecniche;
  - b) la quota del [soffitto](#) sia in media m 2,00 più alta della quota del marciapiede;
  - c) esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad almeno 1/3 della sua altezza;
  - d) il pavimento posi su di un [vespaio](#) aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati, al di sotto del piano di posa del vespaio.Restano salve comunque le disposizioni dettate dall'art. 8 del D.P.R. 19.3.1956, n. 303, in tema di luoghi di lavoro in locali sotterranei o semisotterranei<sup>113</sup>.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita l'Autorità Sanitaria, si riserva la possibilità di concedere eventuali deroghe alle condizioni del comma 1, per fabbricati compresi nella zona omogenea "A", sotto particolari condizioni da stabilirsi caso per caso.
3. I locali ad uso [cantina](#) sono destinati esclusivamente a deposito occasionale o ripostiglio e non debbono essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas ma possono essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite. In ogni caso le [murature](#) esterne perimetrali di tali locali non dovranno essere coibentate.  
Tali locali non possono avere un'[altezza netta](#) superiore a 2,50 m ed essere dotati di [finestre](#) di superficie maggiore a mq 0,80, in numero di una ogni 20,00 mq di pavimento (per superfici inferiori ai 20,00 mq la superficie finestrata potrà essere pari comunque a 0,80 mq, per superfici superiori ai 20,00 mq la superficie finestrata sarà dimensionata proporzionalmente).  
Per tali locali sono ammesse aperture verso l'esterno di larghezza netta non superiore a 1,50 m.

<sup>113</sup> D.P.R. 19.3.56, n. 303, art. 8:  
"Locali sotterranei.

1. E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semi-sotterranei.

2. In deroga alle disposizioni del precedente comma, possono essere destinati al lavoro locali sotterranei o semi-sotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi si deve provvedere con mezzi idonei alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

3. L'Ispettorato del Lavoro, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, può consentire l'uso di locali sotterranei e semi-sotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non ricorrano le esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non espongano i lavoratori a temperature eccessive, sempreché siano rispettate le altre norme del presente decreto e sia provveduto, con mezzi idonei, alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione contro l'umidità".

**Art. 104 SOTTOTETTI E RECUPERO AI FINI ABITATIVI  
DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

[vai all'indice](#)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo [90](#) del presente Regolamento, nelle [nuove costruzioni](#) i vani sotto le [falde](#) del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono, se non abitabili,:
  - avere [altezze medie](#) eccedenti i m 2,00;
  - essere dotati di [finestre](#) (o [lucernari](#) complanari alle falde) di superficie maggiore a mq 0,40, in numero di uno ogni 20,00 mq di pavimento; (per superfici inferiori ai 20,00 mq la superficie finestrata potrà essere pari comunque a 0,40 mq, per superfici superiori ai 20,00 mq la superficie finestrata sarà dimensionata proporzionalmente).Il piano sottotetto può essere collegato ai piani sottostanti attraverso scala di tipo fisso o retrattile. In corrispondenza della [copertura](#) dei soli [volumi tecnici](#) (vani comandi ascensori e uscita del corpo scala in corrispondenza di coperture a [terrazze](#)), sono ammessi [lucernari](#) di dimensioni maggiori di quelle sopraddette.
2. Tali locali potranno essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali o stenditoi di uso collettivo in fabbricati plurifamiliari. Sono ammesse suddivisioni di locali di sottotetto, da adibirsi a deposito occasionale o stenditoio collettivo, purché gli stessi siano tutti raggiungibili attraverso la scala comune. I locali di sottotetto destinati a deposito occasionale non debbono essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas ma possono essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite.
3. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione:
  - che l'altezza media sia non inferiore a 2,70 m, con la minima pari almeno a m 2,00;
  - che le eventuali, intercapedini di isolamento, che debbono avere un'altezza non superiore a m 0,50, siano inaccessibili;oltre che nei casi disciplinati dall'articolo [126](#) del presente Regolamento.
4. Ai sensi della L.R. 6.4.1998, n. 11, è ammesso, ai fini di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche [tipologiche](#) e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dai commi seguenti, il recupero ai fini abitativi dei [sottotetti](#) esistenti<sup>114</sup>, negli edifici prevalentemente residenziali, purché in conformità alle disposizioni dettate dai commi seguenti.
5. Il recupero volumetrico può essere effettuato autonomamente oppure nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero [edificio](#) ed è consentito purché gli edifici interessati siano già serviti di tutte le [urbanizzazioni primarie](#) e siano già a prevalente [destinazione residenziale](#). A tale proposito si intende per edificio a prevalente destinazione residenziale, quello avente una superficie residenziale complessiva  $S_c = (S_u + 60\% S_{nr})$ , superiore a quella per altre attività. Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati o comunque legittimati con provvedimento di sanatoria.
6. Si definiscono come sottotetti, ai fini del presente articolo, i volumi sovrastanti l'ultimo [piano abitabile](#) degli edifici e comunque direttamente a contatto con la [copertura](#) dell'edificio stesso.
7. Il recupero volumetrico è consentito attraverso interventi edilizi, assoggettati a [denuncia di inizio attività](#), purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dal successivo comma.
8. Il recupero volumetrico è consentito purché sia assicurata per ogni singola [unità immobiliare](#) l'[altezza media ponderale](#) di m 2,40. Per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, [disimpegno](#), bagni e ripostigli, l'altezza media ponderale ammissibile è pari ad almeno 2,20 m. In entrambi i casi l'altezza media ponderale va calcolata dividendo il volume della parte la cui altezza superi 1,80 m per la superficie relativa.
9. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di [colmo](#) e di [gronda](#) e delle linee di pendenza delle [falde](#). Tale recupero potrà effettuarsi anche mediante l'apertura di finestre, [lucernari](#), [abbaini](#) e [terrazzi](#), per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione prescritti dal requisito tecnico "R.C. 3.6 - Illuminazione naturale".  
Il rapporto illuminante, se ottenuto completamente in falda, potrà essere pari o superiore a 1/16<sup>115</sup>.  
E' comunque raccomandata, ove possibile, la collocazione di parte delle aperture a parete, al fine di migliorare il riscontro dell'aria.

<sup>114</sup> Ai sensi della Circolare Regionale n. 22188 del 1.10.2001 "Chiarimenti per l'applicazione della L.R. 6.4.1998, n. 11", per fabbricati "esistenti" si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (23.4.1998), sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, in caso di edifici vetusti privi di certificato, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.

<sup>115</sup> Tale deroga è consentita in quanto le aperture in falda possono ricevere, in genere, la quantità di luce proveniente dall'intera volta celeste, senza alcuna ostruzione esterna: pertanto, qualora le aperture siano ubicate sia in falda sia a parete va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, dee anche essere apribile per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali, al fine di assicurare almeno il livello di prestazione del requisito tecnico cogente R.C. 3.10 "Ventilazione".

- Le aperture ottenute in [falda](#) dovranno avere infissi muniti di dispositivi di termoregolazione per lo scioglimento della neve accumulata e dispositivi automatici di chiusura in caso di pioggia.
10. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono rispettare le norme in materia di sicurezza statica. In particolare il solaio di sottotetto che si vuole rendere abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla nuova [destinazione](#).
  11. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione ed approvazione di alcun [piano urbanistico attuativo](#) e sono classificati come interventi di [ristrutturazione edilizia](#), di cui all'articolo [6](#) del presente Regolamento.  
Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili a quegli edifici per i quali gli [strumenti urbanistici](#) prevedono le categorie di intervento del [restauro scientifico](#) e del [restauro e risanamento conservativo](#).
  12. Il recupero volumetrico è ammesso in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.
  13. Il progetto di recupero dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici.  
Le opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel presente Regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di [impianti tecnologici](#) e di [contenimento dei consumi energetici](#).
  14. La presentazione della denuncia di inizio attività comporta la corresponsione del [contributo di costruzione](#) (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), ai sensi delle tabelle parametriche regionali vigenti, calcolato sulla [superficie](#) resa utilizzabile.  
Per detti interventi è ammessa la monetizzazione della eventuale quota di cessione di aree per opere di urbanizzazione.
  15. Gli interventi di cui al presente articolo sono comunque subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942.  
E' consentito di derogare al reperimento delle aree pertinenziali di cui al capoverso precedente nel caso di limitatezza degli stessi o inopportunità della loro cessione al patrimonio comunale; in tali casi l'intervento edilizio verrà assentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.
  16. Nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/01/96 si possono verificare i seguenti due casi:
    - a) il solaio del sottotetto è già adibito anche in parte ad uso abitativo oppure ad uso assimilabile (sottotetto praticabile). In tal caso il recupero ad uso residenziale del piano in questione avviene senza necessità di rafforzamento strutturale e non viene considerato aumento del [numero dei piani](#) ai sensi della normativa sismica, per cui l'intervento può essere effettuato senza il rispetto del punto C3 del D.M. 16/01/1996, senza necessità di adeguamento, ma con semplice miglioramento;
    - b) il solaio del sottotetto non è praticabile (struttura leggera di semplice orizzontamento) e quindi deve essere costruito un solaio ex-novo, posizionato alla stessa quota dalla attuale. L'intervento, essendo identificato nella costante interpretazione della normativa sismica, come aumento del numero dei piani, comporta l'adeguamento sismico in connessione a considerazioni di aumento dell'esposizione (aumento delle persone esposte al pericolo sismico) ed è inoltre ammissibile solo se compatibile con la larghezza della strada a cui si prospetta l'edificio ai sensi del punto C3 del D.M. 16/01/1996.

#### **Art. 105 INDIRIZZI DI BIOEDILIZIA**

[vai all'indice](#) 

1. L'Amministrazione Comunale favorisce ed incentiva la bioedilizia, ovvero la progettazione ed esecuzione degli edifici che dedica grande attenzione all'ambiente e alla salute degli abitanti, con l'uso di sostanze naturali, facilmente degradabili o riciclabili, il progetto di sistemi e impianti ad alta efficienza, basso consumo e minimo effetto inquinante.  
In tal modo l'Amministrazione intende aderire ai principi di Agenda 21, ovvero l'insieme di principi, strategie, obiettivi e azioni finalizzati alla costruzione di un modello di sviluppo sostenibile e durevole per il XXI secolo, attraverso un utilizzo equilibrato delle risorse naturali, umane ed economiche.  
Anche in riferimento alla "Carta delle città europee per un modello urbano sostenibile" (Aalborg, 1994) l'impegno per la realizzazione di edifici e insediamenti rispondenti ai criteri del costruire sostenibile rappresenta un obiettivo concreto per l'Amministrazione Comunale di Carpaneto.  
L'Amministrazione Comunale privilegia la valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso l'ottenimento e l'attestazione, [all'interno del Fascicolo del Fabbricato](#), di un livello di qualità superiore a quella ottenibile dalla semplice conformità alla normativa edilizia vigente, ritenendo che la qualità possa derivare da un insieme di prestazioni aggiuntive rispetto ai cosiddetti "requisiti minimi" (o requisiti cogenti), nel caso in cui l'edificio venga progettato e realizzato seguendo criteri di rispetto e di risparmio delle risorse ambientali, nonché con particolare attenzione verso materiali e sostanze potenzialmente nocivi.

L'Amministrazione Comunale ritiene che edificare e/o ristrutturare secondo i criteri dell'edilizia ecologica e bio-compatibile (compatibile con la vita) significhi utilizzare e gestire le risorse naturali considerando il loro [impatto ambientale](#) e l'impatto che ha l'uomo essere umano con i materiali e con l'habitat creato artificialmente.

L'obiettivo generale dell'edilizia ecologica è quello di progettare e costruire edifici che riducano al minimo gli sprechi e che non esercitino gravi effetti negativi sull'ambiente e sulla salute di chi abita o fruisce dell'elemento casa. Inoltre lo scopo è di creare un edificio e/o una unità abitativa autosufficiente riducendo all'essenziale l'acquisto di energia dall'esterno.

L'Amministrazione Comunale intende favorire quindi un'edilizia in grado (mediante conoscenza e applicazione consapevole delle interazioni tra la vita e l'ambiente costruito) di:

- soddisfare, in maniera qualitativamente sana, i bisogni abitativi del presente;
- mantenersi entro i limiti delle "capacità di carico" degli ecosistemi di sostentamento;
- evitare di compromettere la capacità delle generazioni presenti e future di soddisfare i propri bisogni abitativi.

Ogni intervento edilizio (nuovo e/o ricostruzione e/o restauro) nel ciclo completo di attuazione (dalla progettazione allo smaltimento dei componenti l'intervento edilizio) dovrà quindi tendere a possedere le seguenti caratteristiche:

a) essere costruito con prodotti bioedili;

b) essere a "minimo-minor" impatto globale (per esseri viventi, ambiente, compatibilità tra materiali).

2. Per gli interventi rivolti ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della biodelizia, si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sudest e sud progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo fissato dal presente Regolamento;
- certificazione dei requisiti dei principali materiali bio-ecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli prodotti a basso consumo energetico ( minore contenuto di "energia grigia");
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud-sudest e sud-sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a nord e con effetto tampona sui locali interni;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali traspiranti, e con caratteristiche di accumulazione (spessore fino a 30 cm), di coibenza e smorzamento al rumore;
- spessore dei solai intermedi adeguato alle norme previste per l'isolamento acustico;
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno come da norme previste per l'isolamento acustico;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva e dal freddo);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a [muratura](#) portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

3. **Edilizia di tipologia prevalentemente residenziale.**

Una casa progettata con criteri di qualità e sostenibilità ambientale, dovrà:

- a) tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, definizione e orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);
- b) essere permeabile alle energie cosmiche naturali e non disturbare il campo magnetico naturale terrestre;
- c) dovranno essere impiegati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili:
  - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbimento, ed igroscopicità;
  - strutture orizzontali portanti, solai, preferibilmente in legno con elevate caratteristiche di isolamento acustico ed igroscopicità;
  - strutture di copertura, tetti, preferibilmente in legno, opportunamente coibentate ventilate e traspiranti;
  - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di materiali naturali (calci, olii, cere e resine naturali, caseina), atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
  - materiali di [coibentazione](#) naturali privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti;
  - arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;



- d) essere correttamente orientata rispetto al sole: dovranno essere preferite ampie superfici vetrate verso sud (con tolleranza di 45°), sudest e ovest (ma solo nel caso del giardino d'inverno), e limitata la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio; gli interventi dovranno comunque tenere conto del contesto ambientale, architettonico e tipologico;
- e) favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali;
- f) avere impianti elettrici progettati affinché, per quanto possibile:
  - sia contenuta l'alterazione del campo elettromagnetico naturale
  - si limitino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico, con speciale attenzione per le camere da letto;
  - all'interno di ogni locale sia garantito il giusto grado di illuminazione naturale (con finestre orientate in modo da sfruttare la luce riflessa dai soffitti e dalle pareti circostanti) in funzione dell'uso e della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riproducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
- g) avere impianti termici progettati per:
  - favorire nel tempo il risparmio energetico;
  - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
  - funzionare per "irraggiamento" (con velocità dell'aria max 0,5 m/s) a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, dei moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
- h) avere impianti idrici realizzati con tubature che non rilascino alcuna sostanza nociva e rubinetti dotati di riduttori di flusso per evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
- i) disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
- j) avere giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti e per schermare dall'inquinamento acustico, e preferenzialmente allo smaltimento dei reflui domestici mediante sistemi di lagunaggio o per sub-irrigazione;
- k) risultare integralmente accessibile sia negli spazi esterni sia negli spazi di relazione al piano terra (ambienti di soggiorno e almeno un bagno), mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

Ovunque sia possibile sono da privilegiare, per tutte le funzioni, soluzioni di bioedilizia che consentano l'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria di spazi confinati, mediante sistemi di captazione-convogliamento-diffusione, come descritti di seguito:

- a) elemento captante:
 

è rappresentato da una cupola ultratrasparente in policarbonato ad alta resistenza, autopulente, posizionata in copertura con una sporgenza massima di 35 cm, in grado di captare e concentrare un'ampia porzione di raggi solari ed una notevole quantità di luce diffusa. Le lenti del captatore indirizzano una grande quantità di radiazione luminosa nel tubo convogliatore e debbono essere realizzate in modo tale da offrire un sufficiente rendimento anche nei periodi dell'anno in cui il sole è prossimo all'orizzonte;
- b) elemento convogliatore:
 

è forato a tubi riflettenti, realizzati in alluminio laminati a caldo e laccati in argento, protetti dall'ossidazione con pellicola PET trasparente trattata contro i raggi UV per evitarne l'ingiallimento. La riflettività totale del condotto dovrà essere compresa tra il 94% ed il 99%. La quantità di radiazione luminosa che raggiunge il diffusore non dovrà essere inferiore al 90% di quella captata;
- c) elemento diffusore:
 

distribuisce omogeneamente la radiazione captata e convogliata; non deve provocare abbagliamento e deve rendere ermetico e proetto il tubo convogliatore; dovrà avere struttura prismatica in grado di portare l'angolo di incidenza della luce diffusa molto prossimo a 180°, in modo tale da garantire che la luminosità dell'intero ambiente confinato, dal soffitto al pavimento, risulti essere senza zone d'ombra.

Per accedere agli incentivi finalizzati alla progettazione in bioedilizia, di cui all'articolo 84, comma 6 del presente Regolamento, all'atto della richiesta di [permesso di costruire](#) o di presentazione di [denuncia di inizio attività](#), dovrà inoltre essere allegata la seguente documentazione che ne diverrà parte integrante a tutti gli effetti:

A) Analisi del Contesto ai Fini Ambientali

B) Analisi dei Sistemi costruttivi e dei materiali impiegati.

Tale documentazione, redatta in forma sintetica, nel rispetto degli schemi riportati al comma 4, dovrà esplicitare le caratteristiche "ecologiche" e la compatibilità biologica del progetto e la rispondenza alle caratteristiche prestazionali minime richieste.

Il progettista potrà proporre soluzioni alternative e innovative delle quali si possa documentare la capacità di migliorare le caratteristiche prestazionali descritte negli schemi che seguono.

Al termine dei lavori di costruzione, ai fini del rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#), il [Direttore dei Lavori](#) ed il proprietario dovranno dichiarare, sotto la propria responsabilità, la rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto, con particolare riferimento alle scelte bioecologiche ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte e criteri bioecologici.

Le soluzioni progettuali adottate secondo i criteri della bioedilizia devono sempre essere conformi alle [norme antisismiche](#); a tal fine le scelte operate in base al presente articolo devono essere rigorosamente verificate ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza sismica.

4. **A) Analisi del contesto ai fini ambientali.**

Check list		Prescrizioni
1.	<b>Elettrodotti</b>	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile da possibili ricadute dell'onda elettromagnetica, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali.
2.	<b>Cabine di trasformazione</b>	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile da possibili ricadute dell'onda elettromagnetica, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali., allontanando il più possibile l'edificio rispetto alla sorgente inquinante e all'asse nord-sud generato dalla sorgente stessa.
3.	<b>Antenne di trasmissione</b>	
4.	<b>telefonia</b>	
	<b>Ripetitori TV</b>	
5.	<b>Industrie a rischio di inquinamento acustico</b>	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali.
6.	<b>Assi viari con intenso traffico veicolare</b>	- Realizzare barriera di verde compatto, anche con alberatura ed arbusti sempreverdi; - nei prospetti prospicienti strade o altre fonti di rumore, utilizzare vetri camera aventi almeno 2 lastre di diverso spessore; - Fare in modo che l'involucro edilizio presenti la minor superficie esterna possibile, rispetto alla fonte inquinante, limitando in questa direzione all'indispensabile l'apertura di vani porta e finestra.
7.	<b>Perturbazioni di origine geobiologica ed elettromagnetica (sorgenti, faglie, punti geopatogeni, masse ferrose, ecc.)</b>	- Nel caso di nuova costruzione ed ampliamento pari ad almeno il 50% della superficie coperta, dovrà essere redatta una relazione geobiologica: il progetto dovrà tenere conto delle risultanze della relazione quanto a ubicazione, orientamento, organizzazione distributiva funzionale degli ambienti interni. - Le autorimesse non possono essere poste in contiguità (orizzontale e verticale) con la zona notte.
8.	<b>Esposizione solare e ombreggiamento</b>	- Ubicare l'edificio nel punto che offre il maggior affaccio al sole e che consente la massima captazione solare in funzione della tipologia e dell'involucro edilizio; - Verificare che le ombre portate dal nuovo edificio non pregiudichino il diritto al sole dei confinanti;
9.	<b>Sistema del verde</b>	- Verificare che le alberature esistenti soddisfino le esigenze di: - ombreggiamento estivo; - protezione venti invernali dominanti e cioè direzione nord est - sud ovest; - favorire l'esposizione della zona notte ad est, sud est; - favorire l'esposizione della zona giorno verso la maggior esposizione solare naturale; - prevedere verso est, sud-est finestrate atte a garantire un rapporto f/p $\geq$ 1/6; - prevedere nei casi di nuova costruzione sistemi che favoriscano lo sfruttamento di energia solare.
10.	<b>Esposizione ai venti dominanti ventilazione naturale</b>	- Per i soli edifici di nuova costruzione da realizzare in zona agricola occorrerà verificare che l'ubicazione e la forma dell'edificio nonché le piantumazioni, facciano in modo da attenuare l'impatto con i venti invernali dominanti in direzione Nord Est - Sud Ovest; - Favorire sistemi di ventilazione naturale, camini o torri di ventilazione, atti a garantire processi di ricambio d'aria; - Prevedere coperture ventilate.
11.	<b>Raccolta differenziata</b>	- Deve essere previsto, ove possibile, un sistema domestico di raccolta differenziata con area di compostaggio per sostanze organiche, sfalci e potature.

**B) Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati.**

Strutture verticali esterne ed interne	Prescrizioni
<b>Muratura di mattoni di laterizio</b>	- Utilizzare laterizi di argilla non miscelata con scorie od altre sostanze chimiche. - Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm 38 per favorire l'inerzia termica.
<b>Muratura di blocchi di laterizio alveolato</b>	- La microporizzazione dovrà essere realizzata con materiali di origine naturale o minerale. Sono escluse le sostanze chimiche.
<b>Muratura massiccia in terra e/o argilla (terra battuta o pisè, muri "a sacco", terra colata, maltone, massone; blocchi o adobe)</b>	- Le murature di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm 38. - Vietato l'uso per le costruzioni in terra di materiali provenienti da terreni contaminati da fattori chimici (diserbanti), da discariche, da cimiteri.
<b>Muratura di mattoni forati in laterizio</b>	- Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni.
<b>Muratura di altri materiali ecologici</b>	- L' eventuale microporizzazione non dovrà essere realizzata con espandenti chimici o gas non inerti; - Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm 38; - Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni.
<b>Muratura armata</b>	- Occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.
<b>Telaio in c.a.</b>	- Il telaio in c.a. è ammesso solamente alla seguente duplice condizione: 1) i solai devono essere in legno

	2) il progetto dell'edificio non consente l' abbinamento dei solai in legno con una struttura verticale in muratura o muratura armata. Nel caso di utilizzo di telaio in c.a. occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.
<b>Strutture orizzontali</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Solaio in legno</b>	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 20, compresi sottofondi e pavimenti.
<b>Solaio in legno con soletta in c.a.</b>	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 25, compresi sottofondi e pavimenti.
<b>Solaio in laterocemento con soletta</b>	- NUOVE COSTRUZIONI: ferme restando le condizioni di cui al punto 1.7, utilizzare nei casi in cui per particolari esigenze costruttive non sia consigliabile utilizzare i solai in legno di cui ai punti 1 e 2: in questi casi occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici. - INTERVENTI SULL'ESISTENTE: utilizzare nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da documentare) non sia possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2: in questi casi occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.
<b>Strutture di copertura</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Solaio in legno</b>	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm 20, compresa la camera di ventilazione.
<b>Solaio in legno con soletta in c.a.</b>	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm 24, compresa la camera di ventilazione. Lo spessore del pacchetto di coibentazione non dovrà essere inferiore a cm 8 (con U non inferiore a ...).
<b>Solaio in laterocemento con soletta</b>	- Utilizzare solo nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da dimostrare) non sia tecnicamente possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2. Lo spessore del pacchetto di coibentazione non dovrà essere inferiore a cm 8.
<b>Malte, intonaci, sottofondi</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Malta per intonaci</b>	- Usare solo malte a base di calce idraulica naturale, grassello di calce, polveri di marmo argilla e terra cruda, anche addizionata con fibre vegetali naturali (canapa, paglia, sisal, ecc.), e prodotti naturali ecologici;
<b>Intonaci</b>	
<b>Malte per sottofondi di livellamento</b>	- Utilizzare in massima parte prodotti naturali ecologici facendo in modo che non esista di fatto continuità con i tramezzi, interponendo isolanti naturali;
<b>Sottofondi alleggeriti</b>	
<b>Materiali per coibentazione e impermeabilizzazione</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Coibentazione termica</b>	- Utilizzare esclusivamente prodotti naturali ecologici e non volatili (siano essi costituiti da sostanze con molecola instabile (emissioni tossiche), in quanto costituiti da microfibre; ai fini del calcolo delle dispersioni termiche considerare la temperatura minima invernale esterna di progetto pari a -10 gradi).
<b>Coibentazione acustica</b>	- Utilizzare esclusivamente prodotti naturali ecologici non volatili .
<b>Impermeabilizzazione</b>	- Utilizzare guaine traspiranti o aerare il pacchetto di solaio sottostante.
<b>Tinte, vernici, resine, ecc.</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Tinte, vernici, resine e colle, cere ed oli, impregnanti, antimuffa, antitarlo.</b>	- Utilizzare solo prodotti ecologici naturali, a base vegetale, minerale o animale; - Diversificare quando possibile i cromatismi all'interno delle abitazioni e dei locali in funzione dell'uso.
<b>Pavimentazioni e rivestimenti</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Pavimenti interni, pavimenti esterni, rivestimenti.</b>	- Impiegare preferibilmente materiali tradizionali (pietra, legno, cotto) possibilmente di provenienza locale. La norma è prescrittiva solo per pavimentazioni e rivestimenti esterni.
<b>Lavorazioni superficiali</b>	- Non eseguire trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti
<b>Canne fumarie e di ventilazione</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Canne fumarie</b>	- Non impiegare fibrocemento
<b>Sistemi di ventilazione</b>	- Creazione di cavedi o di cortili interni
<b>Sistemi di controllo flussi d'aria</b>	- Predisporre griglie regolabili di immissione aria orientate a nord, sulla parte bassa dell'edificio e verso sud nella parte alta, per innescare processi di ventilazione naturale, utilizzando eventualmente come "motore" anche il flusso dell'aria del tetto ventilato
<b>Scarichi e rete fognante</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Scarichi acque saponate</b>	- Realizzare disoleatori con capacità di 100 lt. per abitante equivalente.
<b>Scarichi acque nere</b>	- Realizzare esclusivamente vasche IMHOFF con capacità di 200 lt per abitante equivalente.
<b>Scarichi acque piovane</b>	- In tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio. Realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo e non pregiato in misura di 1000 lt. per unità immobiliare .
<b>Sistemi di raccolta e riutilizzo</b>	
<b>Sistemi di smaltimento</b>	- Nei casi di nuova costruzione prevedere preferibilmente lo smaltimento mediante fitodepurazione per sub-irrigazione totale.
<b>Permeabilità dei suoli</b>	- Per le nuove costruzioni, prevedere una maggior percentuale di superficie permeabile pari al 5% rispetto alle norme della zona di riferimento.

<b>Impianto idrico e sanitario</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Sistema di approvvigionamento</b>	- Nel caso di approvvigionamento da pozzo artesiano o freatico installare contatore
<b>Sistema di distribuzione</b>	- Utilizzare condutture che non rilascino sostanze nocive, escludendo ad esempio piombo, materiali siliconici, ecc.
<b>Accorgimenti per il contenimento dei consumi</b>	- Utilizzare riduttori di flusso sulle rubinetterie - Utilizzare cassette di scarico a flusso regolabile
<b>Impianto termico, pannelli e collettori solari</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Impianto termico caldaia corpi scaldanti sistemi controllo temperature</b>	- Installare caldaia ad alto rendimento (ad es.: condensazione); - Prevedere una bassa temperatura media di esercizio al fine di ridurre i moti convettivi dell'aria - Preferire sistemi di irraggiamento, radiatori a battiscopa, impianti a pavimento, ipocausto.
<b>Pannelli solari, sistemi di recupero calore</b>	- Nel caso di utilizzo di pannelli solari, questi dovranno risultare integrati nel sistema delle coperture. Prevedere (nei soli casi in cui vengano previsti) per le cucine economiche ed i caminetti sistemi di recupero del calore ad aria o ad acqua.
<b>Altri sistemi di controllo</b>	- Installare valvole termostatiche di zona o sui singoli radiatori.
<b>Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer</b>	<b>Prescrizioni</b>
<b>Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer</b>	- Realizzare distribuzione stellare (o radiale); con almeno due linee separate: quella degli utilizzatori continui e quella degli utilizzatori temporanei; - Installare disgiuntore almeno sulla linea elettrica della zona notte; - Tenere trasformatori e amplificatori in genere il più lontano possibile dalla zona notte; - Utilizzare preferibilmente lampade che riproducano lo spettro e la luce solare; - Nei casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio, realizzare due diverse linee ben distanziate, non in direzione Nord-Sud di messa a terra: una per la struttura di fondazione in c.a. ed una per l'impianto elettrico;
<b>Cortili, cavedi, patii</b>	<b>Prescrizioni</b>
	- per il miglioramento della qualità dell'aria, dell'illuminazione e della ventilazione, si consiglia l'utilizzo di pozzi di luce, camini d'aerazione, cavedi, patii.

#### 5. **Edilizia specialistica con destinazione produttiva/mista.**

L'applicazione dei principi di bioedilizia e qualità ambientale per edifici di tipologia specialistica con destinazione prevalentemente produttiva deve basarsi su criteri specifici, diversi rispetto alle costruzioni di tipo residenziale, principalmente a causa di oggettive esigenze nella scelta delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali strutturali legati alla tipologia degli immobili.

Alcuni principi generali della bioarchitettura, agevolmente applicabili in costruzioni ordinarie, dovranno pertanto essere contemperati con le leggi sulla sicurezza sismica e con la compatibilità dei costi in relazioni a volumi e superfici di grandi o grandissime dimensioni.

Di seguito vengono individuate regole minime di concreta e agevole applicabilità rivolte al benessere ambientale nei luoghi di lavoro, ritenendo che l'ecologia del costruire possa conciliarsi anche con la prefabbricazione e le esigenze della produzione industriale.

Si ritiene di orientare le regole di progettazione verso parametri di qualità ambientale quali il corretto uso e recupero delle risorse naturali (acqua, aria, calore solare, terreno permeabile, riciclaggio di acqua e calore, raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.) senza imporre scelte sui sistemi strutturali che potrebbero rivelarsi impraticabili per finalità di sicurezza sismica.

Altro aspetto importante, direttamente collegato con il benessere ambientale, anche nei luoghi di lavoro, è la qualità architettonica del progetto integrale, da intendersi come rapporto armonico fra il costruito e il non costruito (equilibrio compositivo delle costruzioni, finiture integrate nell'ambiente, il verde, gli alberi, i colori, ecc.).

Quanto premesso viene tradotto con le norme regolamentari riportate nei commi seguenti.

#### 6. **Edifici industriali esistenti.**

##### **A – Edifici.**

- Realizzazione di pareti insonorizzate fra i reparti di lavorazione e gli ambienti per uffici, abitazioni e simili, per evitare la propagazione di rumori e vibrazioni;
- Impiego di lampade a risparmio energetico a spettro solare completo negli uffici e nelle aree esterne; all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che evitino ogni forma di inquinamento luminoso anche con riferimento alle insegne; queste ultime dovranno essere verificate anche come posizione;
- Messa a terra autonoma di tutte le strutture metalliche e in c.a. rispetto alla messa a terra impiantistica;
- Le finestre a nord devono essere ridotte di superficie -compatibilmente con i minimi rapporti aeroilluminanti di legge, anche utilizzando pannelli in legno, alluminio o altri materiali; le luci zenitali a nord sono tuttavia consigliate per evitare il surriscaldamento (soprattutto nelle strutture "a capannone") ed avere una luce omogenea; le altre aperture interessate dall'irraggiamento solare diretto devono essere schermate utilizzando appropriate soluzioni frangisole (legno, alluminio ecc.);

- Possibilità di utilizzare facciate di integrazione al sistema di riscaldamento tipo “solar wall” o “muro di Trombe”, consigliati sistemi aria-aria o terra-aria;
- Va effettuata una verifica estetica di tutti i prospetti con l’obiettivo di ricondurre il capannone -anche se prefabbricato- ad una visibilità più compatibile con gli interventi di architettura ambientale attraverso rivestimenti, applicazioni a pannelli leggeri, inserzioni di mattoni ecc. estesi a tutte le facciate;
- Per quanto riguarda il manto di copertura sono offerte 4 possibilità: manto in laterizio, manto in lastre o lamine di rame, tetto inerbito, applicazione di pannelli solari o analoghi sistemi di captazione solare (quali cellule fotovoltaiche) per almeno il 30% del coperto.
- Installazioni di apparecchi limitatori del consumo d’acqua (nei locali abitativi, uffici, spogliatoi, bagni e simili);

**B- Aree esterne.**

- Con riferimento agli ampliamenti, le acque meteoriche provenienti dalla copertura vanno raccolte in una vasca interrata di opportune dimensioni e utilizzate mediante un apposito impianto di distribuzione per usi non pregiati (WC, irrigazione ecc.);
- Il 25% dell’area esterna va riservata a verde permeabile;
- Perimetralmente all’area sono da piantare alberi di alto fusto esclusivamente a foglia caduca nella misura di 1/100 mq di Sf.;
- Nel rapporto dell’edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi e rampicanti

**7. Edifici industriali di nuova costruzione.**

**A- Edifici.**

- Realizzazione di pareti insonorizzate fra i reparti di lavorazione e gli ambienti per uffici, abitazioni e simili, per evitare la propagazione di rumori e vibrazioni; lo stesso riguarda le pareti trasparenti, per le quali sono da prevedere dei vetri speciali;
- Possibilità di utilizzare facciate di integrazione al sistema di riscaldamento tipo “solar wall” o “muro di Trombe”, consigliati sistemi aria-aria o terra-aria;
- Impiego di lampade a risparmio energetico a spettro solare completo negli uffici e nelle aree esterne; all’esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che evitino ogni forma di inquinamento luminoso anche con riferimento alle insegne; queste ultime dovranno essere verificate anche come posizione;
- Messa a terra autonoma di tutte le strutture metalliche e in c.a. rispetto alla messa a terra impiantistica;
- Installazioni di apparecchi limitatori del consumo d’acqua (nei locali abitativi, uffici, spogliatoi, bagni e simili);
- Dimensionamento delle aperture in relazione alla esposizione solare: le finestre a Nord devono essere ridotte di superficie - compatibilmente con i minimi rapporti aeroilluminanti di legge; le luci zenitali a nord sono tuttavia consigliate per evitare il surriscaldamento (soprattutto nelle strutture “a capannone”) ed avere una luce omogenea; le altre aperture interessate dall’irraggiamento solare diretto devono prevedere appropriate soluzioni di schermatura;
- L’architettura esterna deve essere sempre completata con soluzioni dinamiche tali da smorzare l’effetto prefabbricato: grandi vetrate trasparenti, frangisole, ecc. con privilegio per materiali naturali; i tamponamenti esterni in tutti i prospetti devono essere sempre integrati con materiali naturali: mattoni, legno, intonaci a calce, ecc- con l’obiettivo di ricondurre il capannone -anche se prefabbricato- ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna;
- Nell’area esterna va previsto obbligatoriamente che una quota di laminazione delle acque sia effettuata con appositi ambienti naturalizzati;
- La struttura di copertura va realizzata con travature in legno lamellare. Particolare attenzione deve essere posta al manto di copertura dell’edificio, che dovrà escludere come finitura esterna l’uso di guaine ad eccezione di quelle necessarie per l’architettura biocompatibile (vedi tetti verdi). Si dovrà favorire, per quanto compatibile con la funzionalità della struttura, l’uso del tetto dell’ edificio con soluzioni a giardino; è consentito progettare soluzioni alternative alle travature in legno in abbinamento a tetti giardino con terreno drenante a copertura arbustiva (spessore del terreno di almeno 40 cm).
- Con riferimento alle [norme incentivanti la bioedilizia](#), con la dizione “tetto giardino” si intende una copertura realizzata a giardino pensile, praticabile e fruibile, dove almeno la parte perimetrale consenta l’impianto di specie arbustive che, nel complesso, creino un effetto di verde caratterizzante tutti i prospetti dell’edificio, visibile anche dalla strada e perfettamente mantenuto; in questo caso, la parte rimanente della copertura - interna alla fascia di bordo, potrà essere trattata a verde estensivo, percorsi pedonali, ecc.
- Nel caso di costruzione di tetto con travi ed orditura secondaria in legno, in modo che la struttura e le finiture del tetto interne all’edificio siano interamente in legno a vista, il volume dell’edificio sarà calcolato escludendo lo spessore degli elementi in legno dell’orditura del solaio; sarà escluso dal calcolo del volume anche lo spessore dei tetti giardino di cui al punto precedente; in tutti gli altri casi si applica l’art. 2.17 delle N.d.A del PRG vigente.

- E' obbligatoria la installazione di pannelli solari o analoghi sistemi di captazione solare (quali celle fotovoltaiche) con soluzioni integrate ed armonizzate architettonicamente nell'ordine minimo del 10% di superficie coperta dell'edificio;
- I garages e le consistenti masse ferrose (depositi, macchine operatrici pesanti, cabine elettriche, locali per generatori, compressori, ecc.) non devono essere adiacenti agli uffici e ai locali abitativi;

**B- Aree esterne.**

- Le acque meteoriche provenienti dalla copertura vanno raccolte in una vasca interrata di opportune dimensioni e utilizzate mediante un apposito impianto di distribuzione per usi non pregiati (WC, irrigazione ecc.);
- Il 25% dell'area esterna va riservata a verde permeabile;
- alberi di alto fusto esclusivamente a foglia caduca nella misura di 1/100 mq di Sf.;
- Nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi e rampicanti.

**8. Qualità degli insediamenti e degli edifici.**

L'intervento sostenibile è per definizione relazionato alla realtà sociale, economica ed ambientale del luogo e quindi le scelte di progetto dovranno essere modulate sempre in modo specifico. Di seguito vengono fornite indicazioni concrete che connotano l'architettura sostenibile. Si riportano pertanto sinteticamente alcuni aspetti che saranno riferiti alle scale del complesso insediativo e dell'organismo edilizio, ribadendo che le scelte operate non devono configurarsi come una semplice sommatoria di azioni puntuali e disorganiche, ma come il risultato di una strategia globale e coerente, in cui ogni elemento svolge ruoli molteplici e fortemente connessi con gli altri.

**A – COMPLESSO INSEDIATIVO:**

La corretta progettazione del complesso insediativo nell'ottica della sostenibilità rappresenta un presupposto importante su cui innestare successivamente l'intervento edilizio. Di seguito sono brevemente descritti alcuni degli elementi qualificanti.

• **Sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale.**

Il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere progettati per integrarsi con il sistema del verde, per favorire ed incentivare la mobilità pedonale di collegamento tra gli edifici, gli spazi aperti ed i servizi, e per favorire la fruibilità dei mezzi pubblici. Piazze e percorsi dovranno essere sicuri, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili, e dovranno realizzare uno spazio urbano coerente e confortevole, che favorisca l'incontro e la socializzazione, che tenga conto del rapporto con il sole e con il vento, in relazione alle diverse stagioni, e della difesa dal rumore e dagli inquinanti, con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare.

• **Sistema del verde.**

Il sistema del verde deve essere progettato per integrarsi con gli spazi esterni, pubblici e privati, e con i percorsi ciclabili e pedonali. Deve favorire l'incontro e la socializzazione, offrendo agli abitanti occasioni di sosta, svago. Devono essere evitate zone di verde residuale disorganiche, finalizzate esclusivamente al reperimento degli standard richiesti dalle norme. Il sistema del verde deve essere progettato anche per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo, scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico. Devono essere promosse iniziative che incoraggino la partecipazione alla gestione e cura del verde da parte dei cittadini, ed iniziative educative in particolare sulla biodiversità.

• **Viabilità carrabile.**

Lo sviluppo della viabilità carrabile deve essere ridotto al minimo indispensabile. La viabilità carrabile deve essere pensata per mitigare l'impatto del traffico automobilistico nel complesso insediativo, deve essere integrata alla viabilità esistente, ottimizzare le relazioni tra parcheggi ed abitazioni, e deve aumentare la sicurezza dei percorsi anche limitando la velocità di percorrenza e riducendo le interferenze con il sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale. Le sezioni stradali devono essere progettate per dare priorità assoluta ai pedoni, ai ciclisti e ad eventuali mezzi di trasporto pubblico.

• **Accesso al sole.**

Il complesso insediativo deve essere progettato per garantire l'accesso al sole agli edifici ed agli spazi di sosta e percorsi principali esterni, in modo da creare le condizioni necessarie per potere applicare correttamente e senza vincoli le strategie di controllo dell'impatto sole-aria e della illuminazione naturale alla scala edilizia.

• **Controllo del vento.**

Il complesso insediativo deve essere progettato considerando l'importanza delle brezze naturali e sulla possibilità di determinare movimenti d'aria indotti da utilizzare sia nel controllo microclimatico degli spazi esterni ciclabili e pedonali, sia nel progetto dei sistemi di ventilazione naturale negli edifici. Analogamente va considerata la necessità di protezione dai venti freddi invernali e lo sfruttamento di quelli estivi.

• **Qualità dell'aria.**

Il complesso insediativo dovrà favorire il miglioramento della qualità dell'aria attraverso il controllo dei movimenti d'aria, l'uso consapevole del verde, la riduzione e razionalizzazione dei percorsi carrabili,

l'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale, la riduzione ed il controllo delle emissioni di inquinanti in atmosfera.

- **Controllo del clima acustico.**

Il complesso insediativo dovrà essere concepito in modo tale da tenere in considerazione le sorgenti di rumore presenti in prossimità dell'area, che influiscono sul clima acustico complessivo della stessa. La distanza dalle sorgenti, l'orientamento e la dimensione degli edifici in relazione alla direzione di propagazione del rumore, la maggiore o minore esposizione degli ambienti interni alle sorgenti sonore, l'eventuale presenza di opere di mitigazione acustica, ecc. sono solo alcune delle variabili che condizionano in maniera determinante il clima acustico dell'area oggetto di analisi e sulle quali il progettista può intervenire al fine di assicurare almeno il rispetto dei "livelli sonori di qualità" nei bersagli sensibili, come indicato dal D.P.C.M. 01.03.91, dalla Legge Quadro 447/95 e dai suoi successivi decreti attuativi.

- **Fornitura di energia.**

L'insediamento deve favorire le potenzialità e risorse locali e l'energia rinnovabile e a questo proposito si ribadisce come l'organizzazione degli edifici è fondamentale per potere ottimizzare l'utilizzo di energia solare, luce naturale e ventilazione naturale nel successivo progetto a scala edilizia. La razionalizzazione dei consumi energetici aumenta riducendo la frammentazione della produzione di energia se da fonti non rinnovabili, l'utilizzo del teleriscaldamento è consigliabile. L'utilizzo di sistemi di micro-cogenerazione va presa in considerazione. L'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili per le parti comuni, quali pannelli fotovoltaici per l'illuminazione pubblica e della parti condominiali. I sistemi di illuminazione pubblica o privata per gli esterni dovranno essere progettati per limitare le dispersioni verso l'alto di luce artificiale e per ridurre il numero ed i consumi dei corpi illuminanti. I percorsi delle reti di aduzione dell'energia elettrica a media tensione e la posizione delle cabine di trasformazione dovranno essere progettati considerando il controllo dei campi elettromagnetici sia sugli edifici che sugli ambiti esterni dedicati alla sosta e alla mobilità pedonale.

- **Gestione delle risorse idriche.**

Il complesso insediativo deve essere realizzato per cercare di chiudere il più possibile il ciclo dell'acqua all'interno del sito, riducendo le superfici impermeabili, contenendo il consumo di acqua potabile e favorendo l'utilizzo per usi compatibili di acqua non potabile sia all'esterno che all'interno degli edifici, favorendo il recupero delle acque piovane non assorbite direttamente dal terreno, prevedendo ove possibile sistemi per il recupero ed il trattamento delle acque grigie, utilizzando ove opportuno di fitodepurazione delle acque nere, prevedendo reti duali che in un auspicabile futuro consentano l'utilizzo di acqua non potabile proveniente dalla rete idrica urbana, prevedendo la laminazione delle acque piovane per ritardarne l'afflusso alla fognatura pubblica. Il tema legato all'uso razionale della risorsa idrica ha forti relazioni con gli aspetti paesaggistici e di progettazione del verde e dei percorsi.

- **Gestione dei rifiuti.**

Per i rifiuti domestici si dovranno favorire sistemi di raccolta differenziata realizzando isole ecologiche per facilitarne il riciclaggio e la dismissione. I rifiuti biologici da giardini e parchi saranno gestiti da sistemi di compostaggio, per un loro uso in relazione alla gestione del verde.

- **Materiali.**

Per le opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne, la scelta degli elementi e delle tecnologie costruttive dovrà tenere conto oltre che dei costi di costruzione anche dei costi di manutenzione e gestione, preferendo comunque materiali a basso impatto ambientale prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera. Dovrà essere considerato l'albedo dei materiali di rivestimento nella progettazione degli spazi di sosta e passaggio pedonale. Il progetto deve porre attenzione alla fase di esecuzione che controlli gli impatti e garantisca la sicurezza anche minimizzando il traffico generato dal cantiere e riutilizzi ove possibile in loco il materiale di scavo e salvaguardi la vegetazione e gli elementi di paesaggio. I rifiuti generati nella fase di realizzazione dovranno essere selezionati in cantiere e condotti presso centrali di riciclaggio o di smaltimento specializzate.

## **B – ORGANISMO EDILIZIO:**

In un'ottica di sostenibilità si deve tendere alla realizzazione di un organismo edilizio in cui non vi sia una netta separazione tra parti funzionali-spaziali, tecnologiche, strutturali ed impiantistiche, poiché ogni elemento svolge più di una funzione e si integra con gli altri elementi. Di seguito sono brevemente descritti alcuni degli elementi qualificanti l'organismo edilizio, finalizzati a garantire le condizioni di benessere degli abitanti con utilizzo razionale delle risorse.

- **Controllo del soleggiamento.**

L'organismo edilizio dovrà essere progettato e realizzato per ridurre i carichi termici estivi e favorire gli apporti energetici diretti dal soleggiamento invernale attraverso: l'orientamento e la distribuzione degli ambienti; controllando la forma, le dimensioni e la disposizione delle aperture finestrate in relazione all'orientamento; L'uso schermante di parti architettoniche quali balconi, tetti, etc.; la predisposizione di eventuali schermature fisse e mobili; la progettazione delle caratteristiche tecnologiche e termo-fisiche dell'involucro; l'appropriato uso del verde; l'eventuale adozione di sistemi solari passivi.

- **illuminazione naturale.**  
La dimensione, forma e orientamento delle aperture finestrate dovrà essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti, al fine di favorire l'ingresso della luce naturale, per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale nelle ore diurne, mantenendo allo stesso tempo il controllo degli aspetti termici.
- **Ventilazione naturale.**  
Al fine di assicurare il ricambio dell'aria, necessario al benessere respiratorio ed olfattivo, e movimenti d'aria utili al benessere igrotermico nel periodo estivo, si dovranno adottare accorgimenti per favorire la ventilazione, naturale o ibrida, degli spazi ad uso principale degli organismi edilizi. In particolare si dovrà prevedere la ventilazione incrociata dell'unità immobiliare, e predisporre per ogni alloggio dei sistemi di camini eventualmente collegati con il sottotetto ventilato, se non abitato, o con la ventilazione delle coperture.
- **Isolamento ed inerzia termica.**  
Le [murature](#) e le coperture dovranno essere progettate per realizzare un corretto bilanciamento fra "isolamento termico" ed "inerzia termica". In particolare l'involucro edilizio dovrà possedere una adeguata massa al fine di garantire lo smorzamento e sfasamento dell'onda termica, differenziando anche le tecnologie da adottare a seconda dell'orientamento.
- **Materiali e tecnologie.**  
Si dovranno preferire materiali salubri e a basso impatto ambientale, valutato durante l'intero ciclo di vita, prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera, recuperabili o riciclabili. Lo stesso criterio si dovrà adottare per la scelta delle tecnologie, che dovranno essere preferibilmente semplici ed in uso nella tradizione del luogo. Saranno da preferire produttori certificati (EMAS e ISO 14000), prodotti corredati da schede tecniche complete e, ove possibile, con certificazioni di ecologicità (ad esempio ECOLABEL). L'uso di materiali atossici concorre, insieme al sistema di ventilazione naturale, a migliorare la qualità dell'aria all'interno degli edifici. I materiali e le tecnologie dovranno essere durevoli e di semplice funzionamento, in modo da favorire la manutenzione.
- **Impianti termici e sistemi solari attivi.**  
Sono consigliati, ove possibile, impianti centralizzati con gestione autonoma del calore e contabilizzazione differenziata dei consumi, meglio se con caldaie ad alto rendimento e basso consumo, abbinata a pannelli radianti con funzionamento a bassa temperatura dell'acqua. Si consiglia inoltre di prevedere: l'installazione di impianti a pannelli solari, per coprire il fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo, e l'eventuale integrazione con gli impianti di climatizzazione invernale a bassa temperatura; l'installazione di generatori di calore, che utilizzino fonti rinnovabili di energia, quali legna o prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali, che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale fabbisogno previsto, o l'installazione di cogeneratori per la produzione anche di energia elettrica; l'installazione di pannelli fotovoltaici, e di impianti di pompe di calore come integrazione alla produzione di acqua calda per uso sanitario (funzionamento estate/inverno). I pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere architettonicamente integrati e compatibili con la tipologia del fabbricato, e non dovranno essere visivamente incompatibili con il contesto naturale e costruito circostante.
- **Impianti elettrici.**  
L'impianto elettrico degli edifici dovrà essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizione ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare nei locali di maggior stazionamento degli utenti. All'interno dei locali si dovranno predisporre zone con debole emissione di campi, attraverso un'opportuna architettura dell'impianto elettrico, individuando zone di riposo (zona letto e zone divani, etc.) e pareti d'installazione, lungo la quali collocare le condutture elettriche, distanti dalla zona di riposo. Si dovranno seguire inoltre le seguenti norme di buona tecnica (ad esempio posizionare il gruppo di consegna e misura, i quadri e le eventuali colonne montanti, su una parete esterna rivolta a sud ed evitare di posare le condutture elettriche ad anello, ma eseguire una posa "a stella", etc.).
- **Riduzione del consumo di acqua potabile.**  
Gli organismi edilizi dovranno essere concepiti e realizzati per consentire la riduzione del consumo di acqua potabile. In particolare dovranno essere utilizzati: dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio; idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari; cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua; dispositivi da applicare ai singoli elementi erogatori per la limitazione della portata idrica, quali frangi-getto, dispositivi a controllo elettronico e/o a tempo; dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici.
- **Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche.**



Gli organismi edilizi dovranno, se opportuno, essere dotati od essere predisposti per l'installazione di sistemi per il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche. Si potranno predisporre sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, per consentirne l'impiego per usi compatibili e di predisporre contestualmente una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno degli organismi edilizi. All'interno degli edifici le acque recuperate potranno essere utilizzate, ad esempio, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C. e l'alimentazione idrica per piani interrati ed il lavaggio auto. All'esterno degli edifici potranno essere invece utilizzate per l'annaffiatura delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto ed usi tecnologici.

- **Rumore negli ambienti abitativi.**

Al fine di garantire una "qualità acustica" agli spazi interni gli elementi tecnologici che compongono l'edificio devono essere concepiti in modo tale da contenere la trasmissione dei rumori aerei (sia quelli provenienti dall'esterno, sia quelli tra unità immobiliari adiacenti) e dei rumori impattivi (tra unità immobiliari confinanti); particolare attenzione dovrà essere posta anche nella scelta dell'ubicazione, tipologia, ecc. degli impianti meccanici (ascensori, impianti di trattamento dell'aria, ecc.). In particolare, i componenti degli edifici e gli impianti dovranno avere una prestazione acustica passiva almeno compatibile con il D.P.C.M. 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

- **Giardini privati e condominiali, cortili e spazi aperti.**

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione dei giardini privati e condominiali, dei cortili e degli spazi aperti. Questi spazi dovranno favorire l'incontro e la socializzazione, essere confortevoli, funzionalmente collegati agli alloggi, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili. Nella progettazione si dovrà tenere conto del rapporto con il sole e con il vento, in relazione alle diverse stagioni, e della difesa dal rumore e dagli inquinanti, con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare. Dovranno essere previsti parcheggi per le biciclette e luoghi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti condominiali o privati. I giardini privati e condominiali dovranno essere progettati, per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo, scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico.

## 9. **Impianti fotovoltaici:**

Dovranno essere collegati alla rete elettrica di distribuzione degli edifici. La potenza nominale dovrà essere compresa tra  $1kW_p$  e  $20 kW_p$ . I moduli fotovoltaici dovranno essere installati su strutture edilizie e relative pertinenze (interventi in sovrastruttura o retrofit) e/o dovranno costituire parte degli elementi costruttivi fissi delle medesime strutture e pertinenze (interventi di integrazione architettonica).

Un intervento è considerato di integrazione architettonica nei seguenti casi:

- a) nelle nuove costruzioni, qualora si realizzino parti fisse integranti moduli fotovoltaici, quali: lucernai, frangisole, vetrate, balaustre, tettoie/pensiline e similari;
- b) nei rifacimenti, qualora il componente fotovoltaico sostituisca totalmente o parzialmente il componente edile (tipicamente coperture, rivestimenti, vetrate, tettoie/pensiline, ecc.).

Non costituiscono comunque interventi d'integrazione architettonica i casi di sovrapposizione del componente fotovoltaico alla copertura o al rivestimento della struttura edilizia.

Gli impianti fotovoltaici dovranno essere conformi oltre che alla vigente normativa in materia, alla Specifica Tecnica predisposta dall'Ente per le Nuove tecnologie, l'Energia e l'Ambiente (ENEA), relativa ai requisiti tecnici di ammissibilità, agli aspetti impiantistici, alle prestazioni di funzionamento attese e ai criteri di dimensionamento e di progettazione, che di seguito si riportano.

### 1. DEFINIZIONI

- un sistema fotovoltaico è un sistema capace di produrre energia elettrica, mediante conversione diretta della luce, cioè della radiazione solare, in elettricità (effetto fotovoltaico);
- un impianto fotovoltaico è schematicamente composto, in generale, dal dispositivo di interfaccia, dal gruppo di condizionamento e controllo della potenza (o semplicemente convertitore c.c./a.c.) e dal campo fotovoltaico;
- il dispositivo di interfaccia è essenzialmente un organo di interruzione, sul quale agiscono le protezioni di interfaccia;
- il gruppo di condizionamento e controllo della potenza è l'apparecchiatura, tipicamente statica, impiegata per la conversione dell'energia elettrica in c.c., prodotta dal campo fotovoltaico, e per il trasferimento di essa sulla rete in c.a.;
- il campo (o generatore) fotovoltaico è l'insieme dei moduli fotovoltaici, opportunamente collegati in serie/parallelo;
- la potenza nominale di un impianto fotovoltaico (espressa in  $kW_p$ ) è la potenza nominale (o massima, o di picco, o di targa) del campo fotovoltaico, cioè la potenza determinata dalla somma delle singole potenze nominali (o massime, o di picco o di targa) di ciascun modulo costituente il campo, misurate in STC (Standard Test Conditions – radianza solare:  $1000W^2$ , temperatura di cella fotovoltaica:  $25^{\circ}C$ , condizioni del cielo: Air Mass 1,5);

- l'efficienza nominale di un campo fotovoltaico è il rapporto fra la potenza generata dal campo e la potenza della radiazione solare incidente sull'area totale dei moduli, in STC; detta efficienza può essere numericamente ottenuta anche da una formula pratica, cioè dal rapporto tra la potenza nominale del campo stesso (espressa in kWp) e la relativa superficie (espressa in m<sup>2</sup>) intesa come somma dell'area dei moduli;
- l'efficienza operativa media di un campo fotovoltaico è il rapporto tra l'energia elettrica prodotta dal campo fotovoltaico e l'energia solare incidente sull'area totale dei moduli, in un determinato intervallo di tempo;
- il distributore è il soggetto che presta il servizio di distribuzione e vendita dell'energia elettrica agli utenti;
- l'utente è la persona fisica o giuridica titolare di un contratto di fornitura di energia elettrica.

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa e le leggi di riferimento da rispettare per la progettazione e realizzazione di un sistema fotovoltaico sono:

- norme CEI/IEC per la parte elettrica convenzionale;
- norme CEI/IEC per i moduli fotovoltaici; in particolare, la CEI EN 61215 per moduli al silicio cristallino e la CEI EN 61646 per moduli a film sottile;
- norma UNI 10349, o Atlante Europeo della Radiazione Solare, per il dimensionamento del campo fotovoltaico;
- D.M. LL.PP. del 09/01/1996 e D.M. LL.PP. del 16/01/1996 e successive modificazioni e integrazioni, per le strutture meccaniche di supporto e di ancoraggio dei moduli fotovoltaici.

Si richiama, inoltre, l'attenzione sulle norme vigenti per quanto riguarda:

- i quadri elettrici,
- il contenuto di armoniche e i disturbi indotti sulla rete dal gruppo di condizionamento e controllo della potenza,
- la compatibilità elettromagnetica (EMC) e la limitazione delle emissioni in RF;
- la conformità al marchio CE per il gruppo di condizionamento e controllo della potenza e per le altre apparecchiature.

Circa la sicurezza e la prevenzione degli infortuni, si ricorda:

- il D.P.R. n. 547/55 e il D.Lgs. n. 626/94 e successive modificazioni e integrazioni, per la sicurezza e la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- la legge n. 46/90 e il D.P.R. n. 447/91 (regolamento di attuazione della legge n. 46/90) e successive modificazioni e integrazioni, per la sicurezza elettrica.

Per quanto riguarda il collegamento alla rete e l'esercizio di un sistema fotovoltaico, le scelte progettuali devono essere effettuate anche nel rispetto delle seguenti normative e leggi:

- norma CEI 11-20 per il collegamento alla rete pubblica, con particolare riferimento al paragrafo 5.1 (IV edizione, agosto 2000);
- norma CEI 64-8 (III e dizione), soprattutto per quanto concerne la Parte 4 relativa alle prescrizioni per la sicurezza;
- legge n. 133/99, articolo 10, comma 7, per gli aspetti fiscali: il comma prevede che l'esercizio di impianti da fonti rinnovabili di potenza non superiore a 20 kWp, anche collegati alla rete, non è soggetto agli obblighi della denuncia di officina elettrica per il rilascio della licenza di esercizio e che l'energia consumata, sia autoprodotta che ricevuta in conto scambio, non è sottoposta all'imposta erariale e alle relative addizionali;
- deliberazione n. 224/00 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas del 6.12.2000, per gli aspetti tariffari: l'utente può optare per il regime di scambio dell'energia elettrica con il distributore; in tal caso, si applica la: "Disciplina delle condizioni tecnico-economiche del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici con potenza nominale non superiore a 20 kWp (Deliberazione n. 224/00)".

I riferimenti di cui sopra possono non essere esaustivi. Ulteriori disposizioni di legge, norme, prescrizioni e deliberazioni in materia, purché vigenti al momento della realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche se non espressamente richiamati, si considerano applicabili.

## 3. DIMENSIONAMENTO, PRESTAZIONI E GARANZIE

Fatto comunque salvo quanto disposto dal citato paragrafo 5.1 della norma CEI 11-20, la potenza nominale del sistema fotovoltaico (per potenza nominale di un sistema fotovoltaico si intende la potenza determinata dalla somma delle singole potenze nominali di ciascun impianto costituente il sistema stesso) deve essere tale che la quantità di energia elettrica da esso producibile su base annua (in corrente alternata) sia inferiore a quella normalmente consumata, sempre su base annua, dall'utente. Quest'ultima energia è quella risultante dalla media dei consumi degli ultimi 3 anni. Nel caso di nuove utenze o di previsione di consumi significativamente diversi da quelli calcolati secondo quanto sopra, si dovrà fare riferimento al consumo annuale presunto, fornendone adeguata valutazione.

Per quanto riguarda la quantità di energia elettrica producibile, devono essere impiegati i dati radiometrici di cui alla citata norma UNI 10349 (o dell'Atlante Europeo della Radiazione Solare) e si deve assumere come valore dell'efficienza operativa media annuale del sistema il 75% del valore dell'efficienza nominale del campo fotovoltaico. In alternativa, il calcolo dell'energia producibile può essere effettuato mediante l'apposita applicazione disponibile presso il sito web di ENEA: [www.tetti-fotovoltaici.org](http://www.tetti-fotovoltaici.org).

L'intero sistema e le relative prestazioni di funzionamento, oltre a rispettare anche i requisiti tecnici di cui al successivo punto 5, devono godere di una garanzia non inferiore a due anni a far data dalla verifica tecnico-funzionale del sistema stesso (di cui al citato punto 5); inoltre, i moduli fotovoltaici devono godere di una garanzia di funzionamento di almeno 20 anni, mentre il decadimento delle loro prestazioni deve risultare non superiore al 10% della potenza nominale nell'arco di 12 anni e non superiore al 20% nell'arco di 20 anni.

Infine, l'anno di fabbricazione dei moduli deve essere documentato in maniera inequivocabile e non deve essere antecedente al 1.1.2001.

#### 4. PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICHE DEL SISTEMA

Premesso che alla rete di utente è ammesso il collegamento di un solo sistema fotovoltaico (sempre purché la potenza nominale del sistema non superi i 20 kWp) e ricordando che (almeno nel presente contesto) il sistema fotovoltaico può essere costituito indifferentemente da un solo o più impianti fotovoltaici, si distingue il caso del collegamento in monofase (anche se l'utenza è trifase) da quello del collegamento del sistema fotovoltaico in trifase, alla rete di utente.

In ogni caso, è assolutamente vietato l'impiego di più gruppi di condizionamento e controllo della potenza in parallelo tra loro sul lato corrente continua (cioè alimentati da un unico campo fotovoltaico).

##### 4.1. Sistema fotovoltaico monofase.

Il sistema fotovoltaico sarà costituito da un solo impianto qualora sia presente un solo campo fotovoltaico, un solo gruppo di condizionamento e controllo della potenza e un solo dispositivo di interfaccia. Nel caso in cui, invece, siano distinguibili più gruppi di condizionamento e controllo della potenza (anche diversi tra loro, ma sempre connessi alla stessa fase della rete di utente) ciascuno alimentato dal proprio campo fotovoltaico, allora il sistema sarà costituito da più impianti (tanti quanti i gruppi di condizionamento e controllo della potenza); in questo caso, inoltre, viene richiesto, di norma, un dispositivo di interfaccia unico ed esterno.

##### 4.2. Sistema fotovoltaico trifase.

Nel caso specifico in cui siano interessate le tre fasi della rete di utente, il sistema fotovoltaico sarà costituito da un solo impianto esclusivamente qualora venga impiegato un solo gruppo di condizionamento e controllo della potenza effettivamente trifase, cioè con un solo ingresso in continua (quindi, un solo campo fotovoltaico e un solo stadio di MPPT – salvo lo specifico caso di impiego di un convertitore trifase del tipo "multingresso"), oltre al dispositivo di interfaccia. In tutti gli altri casi, il sistema fotovoltaico si comporrà di tanti impianti quanti sono i gruppi di condizionamento e controllo della potenza (indipendentemente se monofase e/o trifase) allacciati alla rete di utente.

##### 4.3. Caratteristiche generali del sistema fotovoltaico.

Il punto di allaccio del sistema fotovoltaico alla rete elettrica deve essere sempre in bassa tensione e a valle del dispositivo generale della rete di utente. La figura 1 riporta lo schema di collegamento alla rete, nel caso tipico di applicazione del regime di scambio.

Qualora le condizioni impiantistiche e di uso del sistema fotovoltaico siano tali che possa essere trasferita nella rete del distributore una potenza maggiore di quella contrattuale della fornitura, i termini del contratto stesso dovranno essere aggiornati affinché detta potenza risulti non inferiore a quella massima erogabile in rete.

Il gruppo di condizionamento e controllo della potenza deve essere idoneo al trasferimento della potenza dal campo fotovoltaico alla rete del distributore, in conformità ai requisiti normativi tecnici e di sicurezza applicabili. I valori della tensione e della corrente di ingresso di questa apparecchiatura devono essere compatibili con quelli del rispettivo campo fotovoltaico, mentre i valori della tensione e della frequenza in uscita devono essere compatibili con quelli della rete alla quale viene connesso il sistema. Il convertitore dovrebbe, preferibilmente, essere basato su inverter a commutazione forzata, con tecnica PWM; deve essere privo di clock e/o riferimenti interni e deve essere in grado di operare in modo completamente automatico e di inseguire il punto di massima potenza (MPPT) del campo fotovoltaico. Infine, tra i dati di targa deve figurare la potenza massima erogabile in rete dal convertitore.

Il campo fotovoltaico deve essere esposto alla radiazione solare in modo da massimizzare l'energia annua producibile, nei limiti degli eventuali vincoli architettonici della struttura che ospita il campo stesso. L'orientamento è prioritariamente a Sud; sono comunque consentiti orientamenti diversi, purché entro un angolo massimo di  $\pm 60^\circ$  rispetto Sud. Sono ammessi fenomeni di ombreggiamento, purché le perdite di energia da essi derivanti siano non superiori al 7% su base annua. Inoltre, nel caso di applicazioni su coperture a falda, il piano dei moduli deve essere parallelo a quello della falda stessa. Dal punto di vista elettrico, poi, il campo fotovoltaico deve essere gestito come sistema IT, ovvero con nessun polo connesso a terra.

Le stringhe devono essere costituite dalla serie di singoli moduli fotovoltaici, devono essere singolarmente sezionabili, pr ovviste di diodo di blocco e di protezioni contro le sovratensioni. Non è ammesso il parallelo di stringhe non perfettamente identiche tra loro per anche una sola delle seguenti caratteristiche: esposizione, marca, modello, numero dei moduli impiegati. Ciascun modulo, infine, deve essere dotato di diodi di by-pass, ad eccezione di quelli a film sottile e la cui conformità alle norme applicabili sia avvenuta specificatamente in assenza di detti diodi.

Deve essere prevista la separazione galvanica tra la parte in corrente continua di ciascun impianto costituente il sistema fotovoltaico e la rete; tale separazione può essere sostituita da una protezione sensibile alla corrente continua solo nel caso di sistemi monofase.

Ciascun impianto costituente il sistema fotovoltaico deve essere dotato di un proprio complesso di misura dell'energia prodotta (cumulata) dal singolo impianto e delle relative ore di funzionamento: a tal fine, può essere impiegata l'eventuale strumentazione di misura in dotazione ai gruppi di condizionamento e controllo della potenza; altrimenti, si deve ricorrere ad appositi contatori, preferibilmente di tipo elettromeccanico.

Soluzioni tecniche diverse da quelle sopra suggerite, sono adottabili, purché nel rispetto delle norme vigenti e della buona regola dell'arte.

Ai fini della sicurezza, se la rete di utente o parte di essa viene ritenuta non idonea a sopportare la maggiore intensità di corrente disponibile (dovuta al contributo del sistema fotovoltaico), la rete stessa o la parte interessata dovrà essere opportunamente adeguata o protetta.

#### 5. VERIFICA TECNICO-FUNZIONALE

L'insieme delle operazioni di realizzazione del sistema fotovoltaico si conclude con la verifica tecnico-funzionale del sistema stesso, la quale consiste nel controllare, per ciascun impianto:

- la continuità elettrica e le connessioni tra moduli;
- la messa a terra di masse e scaricatori;
- l'isolamento dei circuiti elettrici dalle masse;
- il corretto funzionamento dell'impianto fotovoltaico nelle diverse condizioni di potenza generata e nelle varie modalità previste dal gruppo di condizionamento e controllo della potenza (accensione, spegnimento, mancanza rete, ecc.);
- la condizione:  $P_{ca} > 0,75 * P_{nom} * I / I_{STC}$ , ove:
  - o  $P_{ca}$  è la potenza attiva (in kW) misurata all'uscita del gruppo di condizionamento e controllo della potenza, con precisione migliore del 2%;
  - o  $P_{nom}$  è la potenza nominale (in kW<sub>p</sub>) del campo fotovoltaico;
  - o  $I$  è la radianza (in W/m<sup>2</sup>) misurata sul piano dei moduli con precisione migliore del 3% (il valore di detta precisione deve essere debitamente documentato);
  - o  $I_{STC}$ , pari a 1000 W/m<sup>2</sup>, è la radianza in STC.

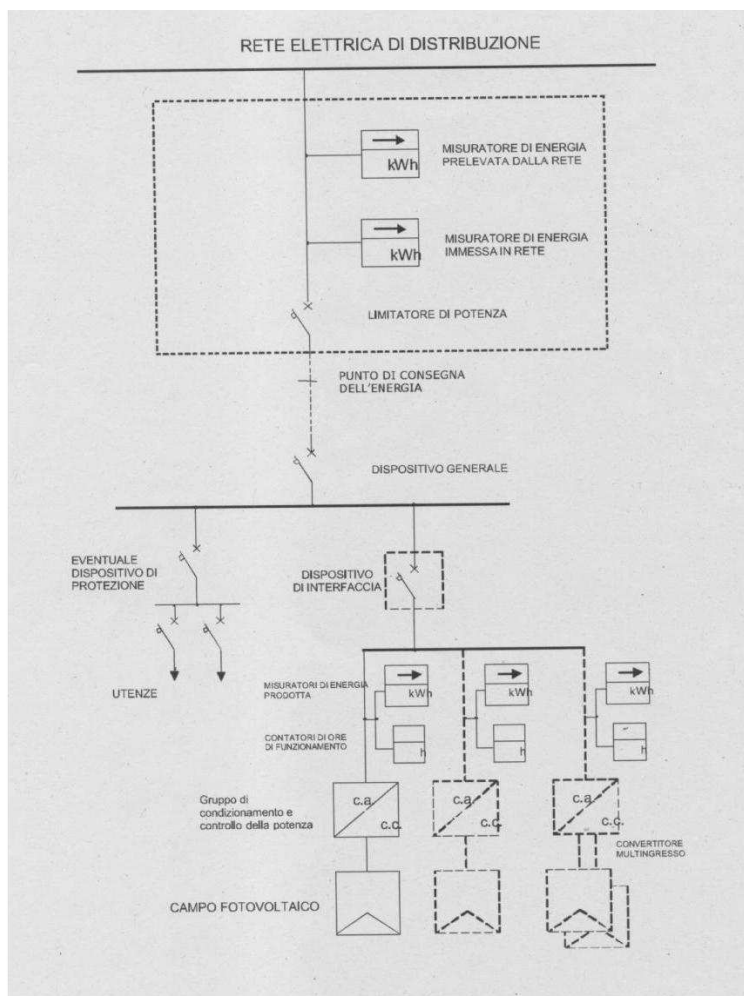
Qualora nel corso della misura della potenza attiva ( $P_{ca}$ ) venga rilevata una temperatura di lavoro dei moduli superiore a 40 °C, è ammessa la correzione in temperatura della potenza stessa.

Le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate, a lavori ultimati, dall'installatore, che dovrà essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalle leggi in materia e dovrà emettere, per ogni impianto costituente il sistema fotovoltaico installato, una dichiarazione, firmata e siglata in ogni parte, che attesti l'esito delle verifiche e la data in cui le predette sono state effettuate.

#### 6. DOCUMENTAZIONE

Dovranno essere emessi e rilasciati dall'installatore i seguenti documenti:

1. manuale d'uso e manutenzione, inclusivo della pianificazione consigliata degli interventi di manutenzione;
2. progetto esecutivo in versione "come costruito", corredato di schede tecniche dei materiali installati;
3. dichiarazione attestante le verifiche effettuate e il relativo esito;
4. dichiarazione di conformità ai sensi della legge n. 46/90, articolo 1, lettera a);
5. certificazione rilasciata da un laboratorio accreditato circa la conformità alla norma CEI EN 61215, per moduli al silicio cristallino e alla CEI EN 61646 per moduli a film sottile;
6. certificazione rilasciata da un laboratorio accreditato circa la conformità del gruppo di condizionamento e controllo della potenza alle norme vigenti e, in particolare, alle CEI 11-20 qualora venga impiegato il dispositivo di interfaccia interno al convertitore stesso;
7. certificati di garanzia relativi alle apparecchiature installate;
8. garanzia sull'intero sistema e sulle relative prestazioni di funzionamento.



Schema-tipo di collegamento di un impianto fotovoltaico alla rete elettrica di distribuzione

9. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, 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 sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica.
10. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso le disposizioni del comma precedente valgono quale raccomandazione.
11. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
12. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi.

13. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
14. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.  
Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
- siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente; b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq 5$  mm;
  - siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio [condominiale](#)).
  - i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
  - il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\eta_m > 2\%$ .
  - sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
  - il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
- La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
15. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
16. Per i nuovi edifici di uso residenziale, [terziario](#), commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è preferibile l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.
17. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.
18. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.  
In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
  - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
19. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:
- Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti
  - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
  - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, iper-mercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
  - impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
  - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas o elettriche con alimentazione mediante pannello fotovoltaico, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine.
- pannelli fotovoltaici.

Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

20. Riguardo ad una corretta progettazione secondo i criteri della bioedilizia e bioarchitettura, al progettista è richiesto:

1. un attento studio della esposizione al sole così che nella stanze più importanti, come soggiorno e pranzo, il sole entri anche d'inverno a riscaldare pareti e pavimenti favorendo il risparmio energetico. D'estate le stesse stanze dovranno avere un efficace sistema di ventilazione favorito dal posizionamento delle finestre su pareti opposte;
  2. creare, possibilmente, un microclima ideale esterno alla casa con la piantumazione di essenze sempreverdi sul lato nord e nord-est, per riparare la casa dai venti freddi invernali, ed essenze a foglia caduca a sud e sud-ovest per ombreggiare d'estate e soleggiare d'inverno. Se la zona è particolarmente calda la presenza di uno specchio d'acqua artificiale contribuirà, con l'evaporazione, a rendere più accettabile l'afa estiva, compatibilmente con la possibilità di approvvigionamento idrico;
  3. posizionare delle finestre più piccole (entro i limiti delle prescrizioni igieniche) a nord, per combattere meglio il freddo, e più grandi a sud e est e sudovest per avere più sole d'inverno;
  4. la distribuzione dei locali dell'alloggio dovrà prevedere la zona giorno a sud e ovest, le camere a est o nord-est, a nord i locali accessori come corridoi, bagni, ripostigli e scale che servano da filtro rispetto alle pareti più fredde;
  5. studiare l'ombra degli aggetti, cioè terrazzi pensiline o sporgenze orizzontali in modo da avere riparo dal sole estivo e accesso per i raggi obliqui del sole invernale;
  6. la forma dell'edificio dovrà essere studiata per contribuire ad aumentare il risparmio energetico: un volume compatto (forma della pianta regolare, quadrata o di poco rettangolare) riduce al minimo la dispersione di calore; il rapporto ideale superficie-volume deve essere inferiore o uguale a 0,6;
  7. lo studio del progetto, la selezione di materiali e tecnologie costruttive dovranno tenere in considerazione il requisito dell'isolamento acustico;
  8. al termine dei lavori di esecuzione del progetto occorre che il progettista fornisca all'utente la documentazione necessaria da inserire nel "Fascicolo del fabbricato" in cui illustra le scelte progettuali, i materiali e le tecnologie usate, la manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire e i relativi tempi, ecc.
21. Ai fini della valutazione della qualità energetica ed ambientale di un edificio è raccomandato il riferimento progettuale al "Protocollo Itaca" (approvato dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni e Province autonome il 15 gennaio 2004), elaborato dal gruppo di lavoro interregionale in materia di bioedilizia.

#### **Art. 106 SCALE, ASCENSORI, SCALE E MARCIAPIEDI MOBILI [vai all'indice](#)**

1. La struttura portante delle scale interne in edifici con più unità immobiliari, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco e statica alle sollecitazioni orizzontali. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interne solo tra due piani.  
Le pareti del vano a scala o quelle del vano corsa degli ascensori confinanti con locali abitabili devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico. Strutture diverse sono consentite esclusivamente per scale interne a singole unità immobiliari.  
La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di piani abitabili non deve essere inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti a partire dal terzo. Se la scala si sviluppa intorno al corpo ascensore o montacarichi, la sua larghezza minima non deve essere inferiore a m 1,20.  
In ogni caso nella realizzazione delle scale dovranno osservarsi le disposizioni dettate dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in particolare il D.M. 14 giugno 1989, n. 236.
2. Ogni scala in edifici fino a 15,00 m di altezza può servire fino a un massimo di 400,00 mq di superficie utile per piano.  
In edifici fino a m 30,00 di altezza, una scala non può servire più di 300 mq di superficie utile, oltre detta altezza non possono essere serviti più di 250 mq. In entrambi e casi la scala dovrà essere del tipo a prova di fumo.
3. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per la aerazione dei locali contigui, potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi a scopo esclusivo di illuminazione di ingressi.

4. Quando la scala non si prolunghi a servire anche il [sottotetto](#), questo deve essere facilmente accessibile dal vano scala stesso o comunque connesso con il vano scala. Se l'accesso avviene a mezzo di [botola](#), questa deve avere dimensione minime di m 0,60 per 0,80.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa, essere sempre dotate di corrimano di altezza non inferiore a m 1,00 (misurata al centro della [pedata](#)).
6. Tutte le scale debbono in ogni caso garantire la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
7. Le scale a chiocciola sono consentite solo all'interno delle singole [unità immobiliari](#).
8. Le scale che collegano più di due [piani](#), compreso il [piano terra](#), devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni piano servito.  
Nei casi di scale interne che collegano vani abitativi con cantine, tra piani e sottotetti e negli alloggi di tipo "duplex", è ammessa una larghezza di rampa non inferiore a m 0,90.
9. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
10. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali di settore.
11. L'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con più di tre [livelli fuori terra](#). Ogni ascensore non potrà servire più di venti unità immobiliari.  
In ogni caso dovrà essere previsto un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
12. Qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico.
13. L'impianto di ascensore deve essere progettato nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione infortuni.
14. La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a m 0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di m 2,00 di profondità.
15. Dovranno in ogni caso essere rispettate le norme contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 30.04.1999, n. 162 "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio".
16. Si richiama inoltre il rispetto delle seguenti disposizioni:
  - UNI EN 81-1 "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e dei montacarichi. Ascensori elettrici";
  - UNI EN 81-2 "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e dei montacarichi. Ascensori idraulici";
  - UNI EN 12016 "Compatibilità elettromagnetica. Norma per famiglia di prodotti per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili. Immunità".
17. Dovranno in ogni caso essere rispettate le norme e specifiche tecniche contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica n. 236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento agli articoli 3, 4, punto 4.1.12, 6, punti 6.1. e 6.2, e 8, punto 8.1.12.
18. E' prescritto il rispetto della norma UNI n. 115/1997 "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione di scale mobili e marciapiedi mobili".
19. E' inoltre prescritto il rispetto delle norme:
  - UNI81/1/1989 "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e montacarichi. Ascensori elettrici".
  - UNI81/2/1989 "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e montacarichi. Ascensori idraulici".

#### **Art. 107 OPERE STRUTTURALI. NORME TECNICHE**

##### **PROCEDURALI E SANZIONATORIE. PREFABBRICATI**

[vai all'indice](#) 

1. Tutte le costruzioni, sia pubbliche sia private, debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti. Dette norme definiscono:
  - a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in [muratura](#) e per il loro [consolidamento](#)<sup>116</sup>;
  - b) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni<sup>117</sup>;

<sup>116</sup> Si veda il decreto ministeriale 20 novembre 1987 "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".



- c) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature<sup>118</sup>;
- d) la protezione delle costruzioni dagli incendi.
- Per quanto attiene ai livelli di sicurezza ed alle prestazioni delle costruzioni, occorre fare riferimento a quanto stabilito dalle Norme Tecniche per le Costruzioni, approvato con D.M. 14.9.2005.
2. Qualora vengano usati sistemi costruttivi diversi da quelli in muratura o con ossatura portante in cemento armato normale e precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali, per edifici con quattro o più piani entro e fuori terra, l'idoneità di tali sistemi deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.
3. Ai fini del presente Regolamento si considerano:
- opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
  - opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
  - opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.
4. A norma dell'articolo 54 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, gli edifici possono essere costruiti esclusivamente con i seguenti sistemi costruttivi:
- struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
  - struttura a pannelli portanti;
  - struttura in muratura;
  - struttura in legname.
5. Ai fini del presente Regolamento si considerano:
- costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
  - strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
  - strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.
6. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidezza complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380.
7. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche di cui all'articolo 85 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.
8. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigidimenti costituiti da:
- strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
  - elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.
- Gli elementi irrigidimenti devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche di cui all'articolo 83 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380.

<sup>117</sup> Si veda il D.M. 16.1.1996 e la Circolare 4.7.1996, n. 156 "Istruzioni per l'applicazione delle "norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996".

<sup>118</sup> Si veda il D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380..

9. Il progettista delle strutture è responsabile dell'organico inserimento e della previsione di utilizzazione, nel progetto delle strutture dell'opera, dei manufatti in conglomerato armato normale o precompresso ed in metallo, fabbricati in serie e che assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380.

10. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

La costruzione delle opere di cui al comma 5 precedente, deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.

Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

11. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo Sportello Unico dell'Edilizia<sup>119</sup>. La denuncia costituisce l'atto cui è subordinato l'avvio della procedura.

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

Alla denuncia, in triplice esemplare, di cui una in bollo, a firma del costruttore, devono essere allegati

- a) il progetto dell'opera da eseguirsi, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b) una relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
- c) la relazione di calcolo firmata dal progettista;
- d) i certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
- e) i disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, muri, ecc.), firmati dal progettista;
- f) relazione sulle fondazioni, firmata dal progettista;
- g) relazione geotecnica ed eventuale relazione geologica, redatta ai sensi del D.M. 11.3.1988 e firmata dai tecnici a ciò abilitati;
- h) una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del progettista, nella quale si attesta:
  - 1) che le strutture sono state calcolate e progettate a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia;
  - 2) che gli elaborati presentati sono sufficienti per individuare e definire esattamente e compiutamente le opere;
  - 3) che i materiali di cui si procede all'impiego sono idonei a resistere alle sollecitazioni assunte alla base dei calcoli.

Spetta al front office dello Sportello Unico controllare che la denuncia contenga tutti gli elaborati di cui sopra; tale controllo è di natura prettamente formale al fine di valutare che quanto presentato abbia le caratteristiche di "progetto".

Lo Sportello Unico, al momento del ricevimento, provvede alla registrazione della denuncia attribuendo un numero progressivo alla pratica. Tale numerazione del fascicolo dovrà essere richiamata in tutti i successivi atti presentati. La numerazione assegnata potrà corrispondere a quella del registro generale delle pratiche edilizie.

Il front office dello Sportello Unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al presente comma, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo Sportello Unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

<sup>119</sup> I provvedimenti relativi alla denuncia di opere in conglomerato cementizio, armato, normale o precompresso ed a struttura metallica di cui alla L. 5 novembre 1971, n. 1086 (e ora al Capo II della Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n. 380) sono state delegate al Comune dall'art. 149 della L.R. 21.4.1999, n. 3.

A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo Sportello Unico una relazione, redatta in triplice copia, di cui una in [bollo](#), sull'adempimento degli obblighi di cui ai capoversi precedenti, indicando la data esatta di ultimazione delle opere strutturali ed esponendo:

- 1) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori autorizzati di cui all'articolo 59 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380<sup>120</sup>;
- 2) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- 3) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme;
- 4) una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#) da parte del progettista, nella quale si attesta che sono stati eseguiti i controlli obbligatori sui materiali utilizzati e che i certificati allegati sono completi rispetto alle prescrizioni di legge.

Lo Sportello Unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui sopra con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Sul registro delle opere in cemento armato, a cura del front office dello Sportello Unico, vengono registrate sia la data di ultimazione dei lavori sia quella di ricevimento della relazione a strutture ultimate.

Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui ai numeri 1), 2) e 3) precedenti.

12. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui al comma 3 del presente articolo, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati alle lettere a) e b) del comma precedente, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.

Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a vistare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

13. Tutte le costruzioni di cui al comma 3 del presente articolo, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

Contestualmente alla denuncia prevista al comma 11, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia l'atto di nomina del collaudatore scelto dal [committente](#) e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al secondo capoverso del presente comma.

Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore. In tal caso il front office dello Sportello Unico è chiamato a verificare che il nominativo del collaudatore sia stato effettivamente scelto dalla terna, la quale pertanto dovrà essere allegata alla comunicazione di nomina.

Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo Sportello Unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Nel registro delle opere in cemento armato il front office dello Sportello Unico provvede a riportare il nominativo e l'indirizzo del collaudatore, la data di nomina e la data entro cui devono essere portate a termine le operazioni di collaudo.

In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che deposita presso lo Sportello Unico il quale provvede a restituirne immediatamente due copie, di cui una destinata al committente, munita del timbro di avvenuta ricezione.

Sul registro delle opere in cemento armato viene annotata, a cura del front office dello Sportello Unico, la data di ricevimento del certificato di collaudo.

La copia del collaudo trasmessa allo Sportello Unico costituisce documentazione obbligatoria ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, se prescritto. Nella relativa richiesta quindi, occorrerà fare riferimento alla denuncia già presentata.

14. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente articolo. I funzionari dello Sportello Unico e gli agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti nel presente articolo, redigono processo verbale che, a cura del responsabile dello Sportello Unico, verrà inoltrato all'Autorità giudiziaria competente.

---

<sup>120</sup> Si veda in proposito il D.M. 9.1.1996 che prevede i controlli obbligatori in cantiere e/o negli stabilimenti di prefabbricazione relativamente alle strutture prefabbricate. Ed inoltre la Circolare del Ministero LL.PP. n. 31104 del 16.3.1989 "Istruzioni in merito alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate".

Il Responsabile dello Sportello Unico, ricevuto il processo verbale di cui sopra ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al [committente](#), al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.

I lavori non possono essere ripresi finché il Responsabile dello Sportello Unico non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente articolo.

15. Chiunque commette, dirige e, in qualità di costruttore, esegue opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o parti di esse, in violazione dell'articolo 64, commi 2, 3 e 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, è punito con le sanzioni stabilite dall'articolo 71 dello stesso D.P.R..

Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380 è punito con le sanzioni stabilite dall'articolo 72 del medesimo.

Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380 è punito con le sanzioni stabilite dall'articolo 73 del medesimo. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6 del D.P.R. citato.

Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, è punito con le sanzioni stabilite dall'articolo 74 del medesimo.

Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con le sanzioni stabilite dall'articolo 75 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380.

16. Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni a struttura portante in legno occorre fare riferimento alle disposizioni dell'Eurocodice 5 e Nome DIN 1052.

17. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Dette costruzioni prefabbricate sono ammesse esclusivamente nelle aree produttive. Nelle altre aree (agricole, residenziali, [terziarie](#)) sono ammessi esclusivamente prefabbricati pesanti modulari per funzioni strutturali, i tamponamenti dovranno comunque essere realizzati o rivestiti con tecniche tradizionali.

Le costruzioni prefabbricate debbono essere realizzate conformemente alle disposizioni dettate dal D.M.LL.PP. 3.12.1987 "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate" e Circolare Ministeriale LL.PP. 16 marzo 1989, n. 31104 "Legge 2.2.1974, n°64, art. 1 - Istruzioni in merito alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate".

#### **Art. 108 PROGETTAZIONE ANTISISMICA**

[vai all'indice](#)

1. La progettazione antisismica deve avvenire in ottemperanza a quanto disposto dalle "Norme tecniche per le costruzioni", di cui al Decreto ministeriale 14 settembre 2005<sup>121</sup>.
2. Occorre inoltre fare riferimento alle norme tecniche contenute negli allegati dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, in quanto riferenze tecniche essenziali per l'applicazione della normativa tecnica prevista dal citato Decreto Ministeriale, costituendone documenti applicativi di dettaglio, e precisamente:
  - a) Allegato 2: "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici";
  - b) Allegato 3: "Norme tecniche per il progetto sismico dei ponti";
  - c) Allegato 4: "Norme tecniche per il progetto sismico delle opere di fondazione e sostegno dei terreni".
3. Fino al 23 aprile 2007 è operativo un periodo transitorio, come definito dall'art. 14-undecies della legge 17 agosto 2005, n. 168, di conversione del decreto-legge 30 giugno 2005, n. 115, nel quale è ammessa, in alternativa, l'applicazione della normativa precedente al citato Decreto Ministeriale, sulla medesima materia, di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, e alle relative norme di attuazione, tenendo comunque conto anche delle disposizioni dettate dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, il quale, nella Parte II "Normativa tecnica per l'edilizia", ha riprodotto, in alcuni casi con modifiche, l'articolato delle sopra citate leggi n. 1086/71 e n. 64/74, pur non abrogandole.
4. A decorrere dal 23 ottobre 2005, al fine di avviare la fase sperimentale di applicazione della normativa tecnica di cui al comma 1, trova attuazione la classificazione sismica dei Comuni della regione, stabilita dall'Allegato 1, punto 3, dell'Ordinanza n. 3274 del 20 marzo 2003, in via di prima applicazione e comunque fino alla deliberazione regionale di individuazione delle zone sismiche ai sensi dell'art. 94, comma 2, lettera a) del D. Lgs. n. 112 del 1998. Sulla base di tale classificazione il Comune di Carpaneto viene ricompreso nella "Zona 4". A differenza della analoga fase transitoria di applicazione dell'Ordinanza n. 3274/2003 (che si è conclusa il 23 ottobre 2005), il progettista non potrà fare riferimento alla precedente classificazione sismica (potendo in tal modo sottrarsi all'osservanza della normativa tecnica per le zone sismiche, in quanto per il Comune di Carpaneto, non

<sup>121</sup> Si veda in proposito quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1677 del 24.10.2005 "Prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14.9.2005".

era stato assegnato alcun grado di sismicità), ma potrà soltanto scegliere quale normativa tecnica applicare, sempre avendo riguardo alla nuova classificazione sismica del Comune.

5. La possibilità di applicare la sopra citata normativa tecnica previgente per un periodo transitorio di 18 mesi a partire dal 23 ottobre 2005 (e quindi fino a tutto il 23 aprile 2007) richiede di procedere ad una interpretazione che consenta di utilizzare la classificazione di cui all'Allegato 1, punto 3, dell'Ordinanza n. 3274 del 20 marzo 2003; andranno pertanto considerate le specifiche di cui al D.M. 16 gennaio 1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" di "sismicità bassa" ( $S = 6$ ) per il Comune di Carpaneto;
6. Le opere per le quali verranno iniziati i lavori in data successiva al 23 ottobre 2005, dovranno essere progettate nell'osservanza della normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale, con riguardo alla tipologia di opere edilizie da realizzarsi e alla classificazione sismica del Comune (Zona 4).
7. Nel Comune di Carpaneto Piacentino, classificato a bassa sismicità, non è prescritto alcun adempimento autorizzativo aggiuntivo (deposito del progetto o autorizzazione sismica), ferma restando l'osservanza della normativa tecnica citata, con la conseguente necessità di una specifica asseverazione del professionista abilitato, in merito alla conformità a detta normativa, e della predisposizione di idonei elaborati progettuali.
8. A far data dal 23 ottobre 2005 i lavori delle opere edilizie non possono essere iniziati se non in conformità alla normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale; l'entrata in vigore del Decreto Ministeriale comporta, in assenza di una specifica normativa transitoria, la necessità dell'applicazione della normativa tecnica ivi prevista anche con riguardo agli interventi edilizi per i quali a quella data sono in corso i procedimenti autorizzativi previsti per la loro realizzazione dalla normativa vigente, secondo i principi che regolano la successione nel tempo delle norme, in particolare nel campo urbanistico ed edilizio. Di conseguenza, la nuova normativa tecnica trova applicazione per i titoli edilizi il cui iter amministrativo non si sia concluso in data antecedente al 23 ottobre 2005 (permessi di costruire presentati e non ancora rilasciati e denunce di inizio attività presentate da meno di 30 giorni). Dalla medesima data infatti il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di una denuncia di inizio attività è subordinato all'osservanza della normativa tecnica. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai fini del rilascio del permesso di costruire, richiederà l'integrazione della asseverazione del progettista e degli elaborati progettuali già depositati, in conformità alla normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale. Analogamente, per le denunce di inizio attività presentate nei trenta giorni antecedenti al 23 ottobre 2005, lo Sportello Unico dovrà procedere a richiedere l'integrazione della asseverazione e della documentazione allegata, sospendendo i termini per l'inizio dei lavori.
9. Nei comuni di nuova classificazione (come nel caso di Carpaneto), per gli interventi edilizi per i quali alla data del 23 ottobre 2005 sia già stato rilasciato o sia stato presentato un efficace titolo abilitativo edilizio (cioè qualora sussista un permesso di costruire rilasciato in data antecedente ovvero una denuncia di inizio attività presentata prima del 23 settembre 2005), ma per i quali alla medesima data non siano stati iniziati i lavori, opera la decadenza del titolo edilizio stabilita dall'art. 14, comma 6, della L.R. n. 31 del 2002; a tale scopo fa fede la data di inizio lavori comunicata al Comune a norma degli articoli 10, comma 3, e 14, comma 4, della L.R. n. 31/2002 (fatte salve le possibili verifiche comunali sulla veridicità di quanto dichiarato). Il medesimo principio opera anche nei confronti delle denunce di inizio attività presentate prima del 23 settembre 2005, per le quali non siano stati iniziati i lavori. Pertanto, gli interessati potranno: presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'asseverazione del professionista abilitato e la documentazione integrativa di cui al comma 11 successivo, nonché la dichiarazione circa la congruità tra detta documentazione integrativa e il progetto allegato al titolo edilizio originario; qualora invece l'osservanza della normativa tecnica richieda la modifica del progetto gli interessati dovranno ripresentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la documentazione richiesta ai fini della acquisizione di un nuovo titolo edilizio (DIA o permesso di costruire), secondo le ordinarie modalità.
10. Per le opere edilizie da realizzare sul territorio dei Comuni in zone a bassa sismicità (zona 4), come Carpaneto, a decorrere dal 23 ottobre 2005, il progetto delle opere dovrà essere conforme alla normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale, ma non è richiesto adempimento amministrativo aggiuntivo ai fini dell'inizio dei lavori (deposito del progetto o autorizzazione preventiva).
11. In particolare quindi occorrerà:
  - a) che nell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività ovvero alla domanda del permesso di costruire (ai sensi rispettivamente degli articoli 10, comma 1, e 13, comma 2, della L.R. 31 del 2002) il professionista abilitato dichiari espressamente la conformità dell'opera alla normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale;
  - b) il progetto sia conforme a quanto disposto dall'art. 93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 17 della legge n. 64/1974), risultando "esauriente per planimetrie, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture" con "allegata una relazione sulla fondazione ... corredata da grafici e da documentazioni, in quanto necessari ... nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione".
12. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà agli ordinari controlli, previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, per accertare che gli interventi siano attuati (anche) in conformità alla normativa tecnica prevista dal Decreto

Ministeriale. A tale scopo, lo Sportello Unico procederà innanzitutto alla verifica della completezza e regolarità della documentazione presentata, ai sensi dell'art. 13, comma 3, della L.R. 31 del 2002, per le opere eseguite con permesso di costruire e dell'art. 11, comma 2, della medesima legge regionale per le opere eseguite con denuncia di inizio attività. Analogamente, quanto asseverato dal professionista e i contenuti degli elaborati progettuali, anche per i profili che attengono all'osservanza della normativa tecnica prevista dal Decreto ministeriale, sono sottoposti alle ordinarie modalità di controllo di merito dei titoli edilizi, previsti dall'art. 11, commi 3 e 4, della L.R. n. 31 del 2002, per le opere eseguite con denuncia di inizio attività e dall'art. 17 della medesima legge regionale, per le opere eseguite con permesso di costruire.

#### **Art. 109 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.**

##### **INTERVENTI URGENTI**

[vai all'indice](#) 

1. Gli [edifici](#) e [le loro parti](#) devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia. I proprietari di [beni immobili](#) hanno perciò l'obbligo di mantenerli nelle migliori condizioni onde essi e loro parti non possano costituire pericolo per l'incolumità pubblica o per quella dei loro utenti.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previa presentazione, se necessaria, di [denuncia di inizio dell'attività](#).
3. Qualora non provvedano, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà ordinare, tramite proprio provvedimento, l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. In caso di accertamento di presunto pericolo per la pubblica incolumità il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, a mezzo dell'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale, provvede al collocamento di segnaletica e/o transennatura o recinzione atte ad indicare lo stato di presunto pericolo e, ove del caso, a delimitare lo spazio pubblicamente accessibile e/o transitabile.  
Contemporaneamente provvede, se ritenuto necessario, ad acquisire perizia tecnica d'ufficio o anche avvalendosi di professionalità esterne all'Amministrazione, in casi particolarmente complessi e gravi, sulla reale sussistenza e consistenza del pericolo nonché sulle eventuali misure da adottare a tutela della pubblica incolumità e quindi, in caso di conferma di situazione di pericolosità, provvede nei modi di legge a notificare un provvedimento contingibile d'urgenza alla Ditta proprietaria per l'esecuzione delle opere necessarie a garantire l'incolumità pubblica e a consentire quindi la rimozione della segnaletica e/o recinzioni poste in atto d'ufficio come primo intervento d'emergenza.  
In caso di inottemperanza il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, oltre che per le procedure di Legge nei confronti dell'inadempiente<sup>122</sup>, provvede per l'esecuzione d'ufficio a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e/o di ditte private sotto la direzione di tecnico qualificato, delle opere necessarie a tutelare la pubblica incolumità ponendo a carico dell'inadempiente tutte le relative spese per mezzi, prestazioni, materiali, consulenza ed assistenza tecnica. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha compito di intervenire anche nei casi di pericolosità che, pur non coinvolgendo la pubblica incolumità possono per la loro gravità costituire incombente ed imminente pericolo per le persone che occupano o frequentano l'immobile.  
In questi casi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, accertato quanto sopra a mezzo di perizia tecnica dichiara la inabitabilità temporanea dell'immobile o di parte di esso e ordina l'evacuazione degli occupanti senza che ciò sollevi il proprietario dagli obblighi di Legge verso gli affittuari nel caso di immobile in locazione.  
Anche in questi casi le spese di accertamento tecnico saranno poste a carico della Ditta proprietaria dell'immobile.
5. Nei casi in cui, utenti di immobili, rilevassero negli immobili stessi elementi che a loro ponderato giudizio potessero indurre a sospetto sulla stabilità di strutture o comunque denotanti stato di possibile pericolo, ne faranno opportuna segnalazione alla Ditta proprietaria dell'immobile e per conoscenza al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia mediante lettera raccomandata.  
Entro 10 giorni dal ricevimento della segnalazione la Ditta proprietaria farà eseguire gli accertamenti tecnici del caso dando notizia a mezzo di lettera raccomandata del relativo esito nonché dei provvedimenti che intende adottare e dei tempi di esecuzione producendo copia della perizia tecnica all'affittuario e per conoscenza al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.  
In caso di inadempienza della Ditta proprietaria il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà d'ufficio a far eseguire gli accertamenti tecnici del caso ponendo le relative spese a carico della Ditta inadempiente adottando gli ulteriori provvedimenti più sopra riportati qualora fosse accertato un reale incombente e imminente pericolo per le persone occupanti l'immobile o parte di esso.
6. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo temuto ed imminente per l'incolumità delle persone possono altresì essere eseguiti, al solo scopo di eliminare le cause di pericolo riscontrate, senza preventivo titolo abilitativo, mediante un "intervento d'urgenza" presentando una comunicazione, con lettera raccomandata, entro 24 ore, corredata da perizia redatta da [tecnico abilitato](#), relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi. Inoltre dovrà essere

<sup>122</sup> Denuncia all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'articolo 650 del Codice Penale.

prodotto, nel caso di demolizione di volumetrie da recuperare successivamente, idonea dimostrazione grafica della loro entità, [asseverata](#) da un tecnico abilitato.

Entro i 15 giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione, mediante la presentazione di una denuncia di inizio attività.

Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto interessato dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo [246](#) del presente Regolamento.

7. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, le tinteggiature e rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le [gronde](#), e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, e delle relative [pertinenze](#) provvedendo ai necessari interventi di manutenzione [ordinaria](#) e/o [straordinaria](#) e [restauro e risanamento conservativo](#).

Negli edifici d'origine storica o di tipo tradizionale, [costruiti](#), [ricostruiti](#) o comunque [ristrutturati](#) in epoca anteriore al 1945 detti interventi dovranno essere di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il [consolidamento](#) degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili.

Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto.

#### **Art. 110 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E LOCALIZZATIVE. PROGETTAZIONE PLURISENSORIALE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO [vai all'indice](#)**

1. Ai fini del presente articolo, per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso autonomo a tutti i cittadini di spazi, edifici, servizi, strutture ed in particolare impedisce la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale o psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa. Ai fini del presente articolo, per barriera localizzativa si intende ogni ostacolo o impedimento della percezione connesso alla posizione, alla forma, al colore di strutture architettoniche e dei mezzi di trasporto, tali da ostacolare o limitare la vita di relazione delle persone affette da difficoltà motorie, sensoriale o psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.
2. Tutte le [opere edilizie](#) riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'[accessibilità](#) e la [visitabilità](#) di cui alla Sezione I del capo III del D.P.R. n. 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alla Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
4. Alle [denunce di inizio attività](#) presentate allo Sportello Unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del capoverso precedente.

Il rilascio del [permesso di costruire](#) e la presentazione della denuncia di inizio attività per le opere di cui al presente comma è subordinato alla verifica della conformità del progetto. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia nel rilasciare il [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) per le opere di cui al presente comma, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'[immobile](#) o all'intestatario del permesso di costruire o denuncia di inizio attività una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico [abilitato](#).

La richiesta di [modifica di destinazione d'uso](#) di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità di cui sopra. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il [direttore dei lavori](#), il responsabile tecnico degli accertamenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con le sanzioni stabilite dall'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001.

5. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche presenti nelle strutture e negli spazi pubblici dovranno avvenire in conformità alle disposizioni dettate dalla Sezione II del capo III del D.P.R. n. 380/2001 ed a quelle contenute nell'eventuale Piano di circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap, di cui alla L.R. 2.11.89, n. 38.
6. Nei fabbricati privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, in caso di [nuova costruzione](#) o di [ristrutturazione](#) di interi edifici, dovranno essere osservate le disposizioni dettate dalla Legge 9.1.89, n. 13 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.M. 14.6.89, n. 236, oltre che dal Capo III della Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, con riferimento all'obiettivo di garantire l'accessibilità, l'[adattabilità](#) e la visitabilità degli edifici. E' fatto obbligo di allegare al progetto, ai sensi del comma 4, dell'articolo 1 della legge n. 13/89, una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni del presente comma, a firma di un professionista abilitato. Inoltre, ai sensi del punto 10.1 del D.M. n. 236/89, è fatto obbligo di allegare al progetto specifici elaborati grafici in grado di dimostrare il soddisfacimento dei requisiti di adattabilità, con le relative soluzioni progettuali ed accorgimenti tecnici.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai [piani](#) superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle [parti comuni](#) degli edifici e alle singole [unità immobiliari](#);
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente comma.

7. I progetti di cui al comma 3 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma dell'articolo 146 del medesimo decreto legislativo.
8. Le opere di cui all'articolo 78 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento, anche per i [cortili](#) e le [chiostrine](#) interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.  
E' fatto comunque salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
9. Alle richieste di permesso di costruire ovvero alle presentazioni di denuncia di inizio attività allo Sportello Unico dell'Edilizia relative alla realizzazione di interventi di cui al comma 3 del presente articolo è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso alla medesima.
10. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche presenti nelle strutture e negli spazi pubblici ovranno avvenire in conformità alle disposizioni contenute nell'eventuale Piano di Circolazione Urbana a servizio dei portatori di handicap, di cui alla L.R. 2.11.1989, n. 38.
11. Ai requisiti di [accessibilità](#), [visitabilità](#) e [adattabilità](#) sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
  - a) i [locali tecnici](#), il cui accesso è riservato ai soli addetti;
  - b) gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i [piani interrati](#) e [porticati](#), per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
  - c) gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - d) gli edifici soggetti a vincolo di cui alla Parte II del Decreto Legislativo 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.Negli edifici residenziali [unifamiliari](#) ovvero plurifamiliari privi di [parti comuni](#) fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.
12. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 21.8.1997, n. 29 "Norme e provvedimenti per favorire le opportunità di vita autonoma e l'integrazione sociale delle persone disabili", al fine di limitare le situazioni di dipendenza assistenziale e per favorire l'autonomia, la gestione e la permanenza nel proprio ambiente



di vita e la maggiore autonomia possibile delle persone con disabilità, favorisce la dotazione di ausili per la mobilità e l'autonomia, per la gestione dell'ambiente domestico e delle comunicazioni, intese sia dal punto di vista tecnico sia da quello relazionale, quali<sup>123</sup>:

- a) strumentazioni tecnologiche ed informatiche per il controllo dell'ambiente domestico (domotica ed ambient intelligence) e lo svolgimento delle attività quotidiane;
  - b) ausili, attrezzature ed arredi personalizzati che permettano di risolvere le esigenze di fruibilità della propria abitazione;
  - c) attrezzature tecnologicamente idonee per avviare e svolgere attività di lavoro, studio e riabilitazione nel proprio alloggio, qualora la gravità della disabilità non consenta lo svolgimento di tali attività in sedi esterne.
13. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire "*progettazione plurisensoriale*", apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.
14. Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:
1. posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
  2. ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
  3. percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
15. Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorcioie;
- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
  - servizi igienici accessibili;
  - punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.
16. I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:
- facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
  - moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
  - accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altri parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).
17. Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggeri e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto,

<sup>123</sup> Si veda la deliberazione di Giunta Regionale n. 1161 del 21.6.2004 "Criteri e modalità di accesso ai contributi per la mobilità e l'autonomia nell'ambiente domestico a favore di persone con disabilità, art. 9 e art. 10, L.R. n. 29/1997".

essere compatta e possedere caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.

18. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

19. Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni", che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa.

Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antiscivolo e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolare modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.

I "Giochi dei sensi", per esempio, rispondono a questi requisiti: frutto di una ricerca in cui sono stati affrontati il tema del rispetto dei bambini, dell'ambiente e le problematiche relative alla disabilità psichica, motoria e sensoriale. Questo parco dei giochi "ideale" è un luogo dove si può esprimere lo spirito di competitività, di condivisione, di comunicazione e di divertimento.

20. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili.

Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:

1. strutture di arredo urbano;
2. strutture fisse.

21. Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette;

22. I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.

Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.

23. I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole.
24. Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.
25. Le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80 cm.
26. I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

#### **Art. 111 ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

[vai all'indice](#)

1. La legge 9.1.91, n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26.8.93, n. 412<sup>124</sup>, regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la [destinazione d'uso](#), nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

La definizione dei criteri generali tecnico-costruttivi e delle tipologie per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata nonché per l'edilizia pubblica e privata, anche riguardo alla ristrutturazione degli edifici esistenti, al fine di favorire ed incentivare l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione o nell'utilizzo di manufatti è contenuta nel D.M. 27.7.2005 "Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9.1.1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»".

Tale decreto si applica agli edifici di [nuova costruzione](#) ed a quelli esistenti oggetto di interventi di [ristrutturazione](#) edilizia globale, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 6 del presente Regolamento.
3. Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti:

ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, si applicano, ai fini dell'onerosità, le disposizioni di cui all'articolo 84, comma 1, lett. g) del presente Regolamento, nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, di tutela artistico-storica ed ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia in edifici o impianti industriali non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo preventivo e sono assimilati a tutti gli effetti alla [manutenzione ordinaria](#). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli [edifici esistenti](#) e negli spazi liberi privati di [pertinenza](#), va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio, devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di autoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola [unità immobiliare](#).

Lo stesso vale per gli impianti termici al servizio di edifici di [nuova costruzione](#), il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato dopo il 30.6.2000; tali edifici pertanto debbono essere dotati per ogni singola unità immobiliare di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione dei consumi di energia calorica indipendenti tra loro, a norma del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999, n. 551 (Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia), in osservanza dell'articolo 26, comma 3, della legge 9.1.1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

<sup>124</sup> Oltre alle disposizioni contenute al Capo VI, della Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di [nuovi edifici](#) pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Per tutti gli edifici di [nuova costruzione](#) vanno minimizzati i consumi di energia primaria anche attraverso:

1. l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
2. il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
3. l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria; la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
4. l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
5. l'utilizzo di sistemi di controllo e gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti.

Obiettivo principale del contenimento di consumi energetici nel periodo estivo è il mantenimento di temperature interne, in assenza di impianto di climatizzazione, tali da evitare, o ridurre quanto più possibile, il ricorso a impianti di climatizzazione. In tal senso la corretta progettazione dell'involucro costituisce elemento passivo di garanzia del comfort interno estivo.

L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, ecc. favoriscono il controllo del surriscaldamento estivo senza necessità di equilibrare le scelte con altre esigenze coesistenti. Pertanto, in prima analisi il progettista deve determinare i coefficienti di attenuazione e sfasamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali esterne.

Il dimensionamento ed il posizionamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali deve essere correttamente effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all'esigenza di consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale.

Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente quello dello schermo.

Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire sufficiente illuminazione. Il fattore di luce diurna non deve essere inferiore a 0,02. Sono fatti salvi i casi in cui sia già concesso l'uso di ambienti privi di aperture di illuminazione/aerazione.

Il progettista deve effettuare il calcolo della temperatura interna estiva, in assenza di impianto di climatizzazione, nel locale più esposto. A tale fine può ricorrere alla procedura semplificata riportata nelle istruzioni tecniche al D.M. 27.7.2005.

4. Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91:

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere il [permesso di costruire](#) o presentare la [denuncia di inizio attività](#)) deve depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, in doppia copia, contestualmente alla [denuncia di inizio dei lavori](#), il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di cui alla legge 10/91 ed al Capo VI della Parte II del D.P.R. n. 380/2001.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile dello Sportello Unico, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con D.M. 13.12.1993.

Una copia della documentazione va conservata da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia della documentazione va restituita dallo Sportello Unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio di attività), al [direttore dei lavori](#), ovvero, per opere per le quali non è prevista la figura del direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore dei lavori (o l'esecutore) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Il progettista redigerà una relazione tecnica, conforme a quanto previsto nelle istruzioni tecniche al D.M. 27.7.2005, in cui deve dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali in termini di materiali, componenti e sistemi, durabilità nel tempo delle soluzioni costruttive adottate, rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso. In particolare egli dovrà fornire la caratterizzazione termica di materiali e dei componenti dell'edificio attraverso la determinazione

del valore di trasmittanza e di inerzia termica (attenuazione e sfasamento termico). Per gli edifici di nuova costruzione indipendentemente dalla destinazione d'uso, il progettista dovrà verificare la sussistenza dei requisiti indicati all'art. 4 del D.M. 27.7.2005.

Dovranno inoltre essere rispettati gli altri indicatori prestazionali indicati all'art. 5 del D.M. 27.7.2005.

5. Certificazione delle opere e collaudo:

nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 107 del D.P.R. n. 380/2001 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal capoverso successivo.

Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo Sportello Unico a cura del direttore dei lavori.

Dovranno inoltre essere poste in essere le verifiche termoisolometriche previste all'art. 6 del D.M. 27.7.2005.

Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti dall'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6.12.91, n. 447.

6. Esercizio e manutenzione degli impianti:

durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

L'accensione dell'impianto di climatizzazione deve essere subordinata al verificarsi di obbiettive condizioni di mancanza di comfort all'interno degli ambienti, determinate da particolari condizioni di temperatura e umidità dell'aria interna. Per la valutazione dei parametri di comfort estivo si rimanda a quanto riportato nelle istruzioni tecniche al D.M. 27.7.2005.

7. Controlli e verifiche:

lo Sportello Unico dell'Edilizia procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge n. 10/91 in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro 5 anni dalla data di fine dei lavori dichiarata dal committente, secondo le modalità stabilite con specifica deliberazione di Giunta Comunale.

I controlli necessari saranno eseguiti comunque con cadenza almeno biennale e saranno finalizzati a verificare l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta ed a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

Le verifiche di cui al D.M. 27.7.2005 dovranno essere eseguite mediante i metodi di calcolo illustrati nelle istruzioni tecniche relative al medesimo decreto predisposte dal Servizio tecnico centrale del Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il progettista potrà tuttavia utilizzare altri metodi, purché tratti dalla specifica letteratura scientifica riconosciuta a livello nazionale o internazionale, oppure da normative consensuali nazionali o internazionali motivandone il loro uso nella relazione di progetto.

Per quanto riguarda i dati convenzionali necessari per l'applicazione dei metodi di verifica il progettista deve fare riferimento a fonti documentate e comunemente accettate nella letteratura tecnica. Il progettista dovrà inserire le suddette verifiche nella relazione redatta ai sensi dell'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Il Comune procede all'attività di controllo di cui all'art. 33 della legge 9.1.1991, n. 10, provvedendo al controllo annuale a campione almeno del 5% delle relazioni di progetto di cui sopra, ed effettuando annualmente a campione verifiche per almeno il 5% degli edifici costruiti o in costruzione.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori. Il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione.

L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Nei casi previsti dai due capoversi precedenti il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia irroga le sanzioni di cui all'articolo 132 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontrasse difformità dalle norme del Capo VI della Parte II del D.P.R. n. 380/2001, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia allo Sportello Unico dell'Edilizia entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del [committente](#) o del proprietario.

8. Si richiama inoltre il rispetto della norma tecnica UNI EN ISO 1241 "Isolamento termico per gli impianti negli edifici e per le installazioni industriali - Metodi di calcolo".
9. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
10. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia [terziaria](#) e commerciale.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $Tr \leq 1$  min.

11. Ai sensi dell'articolo 30 della Legge 9.1.1991, n. 10, nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

Il proprietario o il locatario possono richiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, allegata al [Fascicolo del Fabbriato](#). Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

12. Si raccomanda il rispetto del Decreto Legislativo 19.8.2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica.<sup>125</sup>

## TITOLO II IMPIANTI

### **Art. 112 RISCALDAMENTO E IMPIANTI TERMICI**

[vai all'indice](#)

1. Gli [alloggi](#) debbono essere dotati di impianto di riscaldamento al fine di assicurare temperature dell'aria interna comprese tra i 18°C e i 22°C.
2. La temperatura prescritta deve essere uguale in tutti gli ambienti dell'abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli.
3. Gli impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h debbono ottemperare alle disposizioni di legge vigenti.
4. E' vietato l'uso di impianti di abbattimento dei fumi funzionanti secondo il ciclo a umido che comporti scarico, anche parziale, delle sostanze derivanti dal processo adottato nelle pubbliche fognature o nei corsi d'acqua.
5. Il materiale che si raccoglie nei dispositivi di abbattimento o di depurazione dei fumi, deve essere periodicamente raccolto, asportato e consegnato ai servizi di nettezza urbana, separatamente da altri rifiuti e racchiuso in sacchi impermeabili.
6. Ai sensi della Legge 13.7.1966, n. 615, tutti gli impianti termici a combustibile minerale di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h, debbono ottemperare alle disposizioni della stessa legge ed a quelle dei relativi regolamenti approvati con D.P.R. 22.12.1970, n. 1391 e D.P.R. 8.6.1982, n. 400.

<sup>125</sup> Si veda in proposito anche la Circolare Min. Sviluppo Economico 23.5.2006, n. 20, applicativa del D.Lgs. n. 192/2005.

7. Chi intende impiegare per gli impianti superiori alle 30.000 Kcal/h i combustibili soggetti alle limitazioni di cui all'art. 13 della L. 13.7.1966, n. 615 e successive modificazioni, deve presentare motivata domanda al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che provvederà sentita l'Autorità Sanitaria e l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna.
8. L'eventuale attivazione ed uso di apparecchi di abbattimento o di depurazione dei fumi sono soggetti ad apposita autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia che prescrive le cautele da adottarsi sentita l'Autorità Sanitaria e l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna.  
Nei locali destinati a contenere focolai o depositi di combustibili, dovranno essere in ogni caso, qualunque sia la potenza calorifica dell'impianto, assicurati livelli di luce artificiale non inferiore rispettivamente a 100 ed a 40 lux, uniformemente distribuiti.
9. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti all'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 447/91.

#### **Art. 113 CENTRALI TERMICHE**

[vai all'indice](#)

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle vigenti leggi in materia, le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale stessa e del tipo di combustibile utilizzato.
2. **CENTRALI TERMICHE A COMBUSTIBILE LIQUIDO:**  
valgono le prescrizioni di cui alla Circolare del Ministero degli Interni 29.7.1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.
3. **CENTRALI TERMICHE ALIMENTATE DA COMBUSTIBILI GASSOSI:**  
tutti gli impianti di potenzialità superiore ai 35 KW (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento rifiuti (fino a 1 t/giorno), devono rispettare le disposizioni di cui al D.M. 12.4.1996.

#### **Art. 114 ALLONTANAMENTO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE, DI ODORI, VAPORI O FUMI PRODOTTI DALLA COTTURA. CANNE FUMARIE**

[vai all'indice](#)

1. Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, dovranno essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio, secondo le disposizioni dettate dall'articolo [136](#) del presente Regolamento. Sono fatti salvi i casi in cui è possibile lo scarico diretto a parete, secondo quanto stabilito dalle Norme UN-CIG 7129, nonché dalla Legge n. 10/93 e D.P.R. n. 412/93<sup>126</sup>. Si richiama in tal senso quanto previsto dalle Circolari della Regione Emilia Romagna n. 41931 del 19.10.1993 e n. 479 del 11.5.1994, vale a dire:
  1. [Nuove costruzioni](#):

<sup>126</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 26.08.1993, n. 412, art. 5, comma 9 (come modificato dall'art. 2, D.P.R. 21.12.1999, n. 551):

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

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

Fatte salve diverse disposizioni normative, ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi locali e loro successive modificazioni, le disposizioni del presente comma possono non essere applicate in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali e nei seguenti casi, qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297:

1. singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
2. nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo. Resta ferma anche per le disposizioni del presente articolo l'inapplicabilità agli apparecchi non considerati impianti termici in base all'art. 1, comma 1 lettera f), quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari".

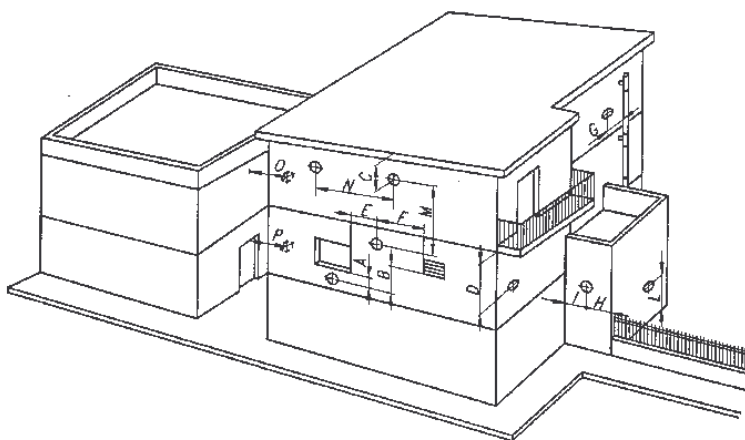
per gli impianti ricadenti all'interno del campo di applicazione della norma UNI-CIG 7129 (potenzialità inferiore a 35 Kw) lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo tale da non interferire con eventuali prese d'aria esterna di ventilazione naturale o meccanica poste nelle vicinanze, tenendo presente le distanze minime e le altezze previste in tale norma UNI-CIG;

2. Interventi su patrimonio edilizio esistente:

è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione secondo le indicazioni della norma UNI-CIG 7129 ed in modo da non interferire con eventuali prese d'aria esterna di ventilazione naturale o meccanica, qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

- a) le opere previste non si configurino come interventi di [ristrutturazione edilizia globale](#) dell'edificio;
- b) non si possa usufruire di strutture idonee esistenti previa verifica da parte di personale specializzato (ad esempio canne fumarie singole);
- c) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

Lo scarico a parete, per quanto riguarda gli apparecchi di tipo B e C a tiraggio naturale, potrà avvenire nel rispetto delle distanze riportate nelle figure seguenti:





Posizionamento dei terminali per apparecchi a tiraggio naturale in funzione della loro portata termica				
Posizionamento del terminale	Distanze	Apparecchi da 4 a 7 kW mm min.	Apparecchi oltre 7 fino a 16 kW mm min.	Apparecchi oltre 16 fino a 35 kW mm min.
Sotto finestra	A	1 000***	1 500	2 500
Sotto apertura di aerazione	B	1 000***	1 500	2 500
Sotto gronda	C	300	400	500
Sotto balcone*	D	300	400	500
Da una finestra adiacente	E	400	400	400
Da una apertura di aerazione adiacente	F	600	600	600
Da tubazioni o scarichi verticali ed orizzontali**	G	300	300	300
Da un angolo dell'edificio	H	300	500	600
Da una rientranza dell'edificio	I	300	500	600
Dal suolo o da altro piano di calpestio	L	400	1 500	2 500
Fra due terminali in verticale	M	600	1 500	2 500
Fra due terminali in orizzontale	N	300	500	600
Da una superficie frontale prospiciente senza apertura o terminali entro un raggio di 3 m dallo sbocco dei fumi	O	600	1 000	1 200
Idem, ma con aperture o terminali entro un raggio di 3 m dallo sbocco dei fumi	P	1 200	1 900	2 500

\* I terminali sotto un balcone praticabile devono essere collocati in posizione tale che il percorso totale dei fumi, dal punto di uscita dal terminale al loro sbocco dal perimetro esterno del balcone, compresa l'altezza della eventuale balaustra di protezione, non sia inferiore a 2 000 mm.

\*\* Nella collocazione dei terminali dovranno essere adottate distanze non minori di 500 mm per la vicinanza di materiali sensibili all'azione dei prodotti della combustione (ad esempio, gronde e piovalli in materiale plastico, sporti in legname, ecc.) a meno di non adottare adeguate misure schermanti nei riguardi di detti materiali.

\*\*\* Riducibili a 400 mm per apparecchi da riscaldamento installati sotto il vano finestra.

Per quanto riguarda invece gli apparecchi di tipo B e C a tiraggio forzato, valgono le distanze riportate nella tabella seguente (in riferimento alla figura precedente):

Posizionamento dei terminali per apparecchi a tiraggio forzato in funzione della loro portata termica				
Posizionamento del terminale	Distanze	Apparecchi da 4 a 7 kW mm min.	Apparecchi oltre 7 fino a 16 kW mm min.	Apparecchi oltre 16 fino a 35 kW mm min.
Sotto finestra	A	300	500	600
Sotto apertura di aerazione	B	300	500	600
Sotto gronda	C	300	300	300
Sotto balcone**	D	300	300	300
Da una finestra adiacente	E	400	400	400
Da una apertura di aerazione adiacente	F	600	600	600
Da tubazioni o scarichi verticali od orizzontali***	G	300	300	300
Da un angolo dell'edificio	H	300	300	300
Da una rientranza dell'edificio	I	300	300	300
Dal suolo o da altro piano di calpestio	L	400*	1 500*	2 500
Fra due terminali in verticale	M	500	1 000	1 500
Fra due terminali in orizzontale	N	500	800	1 000
Da una superficie frontale prospiciente senza aperture o terminali entro un raggio di 3 m dallo sbocco dei fumi	O	1 500	1 800	2 000
Idem, ma con aperture o terminali entro un raggio di 3 m dallo sbocco dei fumi	P	2 500	2 800	3 000

\* Gli apparecchi di portata termica minore di 4 kW non sono obbligatoriamente soggetti a limitazioni per quel che riguarda il posizionamento dei terminali, fatta eccezione per i punti O e P.

\*\* I terminali sotto un balcone praticabile devono essere collocati in posizione tale che il percorso totale dei fumi dal punto di uscita degli stessi dal terminale al loro sbocco dal perimetro esterno del balcone, compresa l'altezza della eventuale balaustra di protezione, non sia inferiore a 2 000 mm.

\*\*\* Nella collocazione dei terminali dovranno essere adottate distanze non minori di 500 mm per la vicinanza di materiali sensibili all'azione dei prodotti della combustione (ad esempio gronde e pluviali in materiale plastico, sporti in legname, ecc.) a meno di non adottare adeguate misure schermanti nei riguardi di detti materiali.

• I terminali devono essere in questo caso costruiti in modo che il flusso dei prodotti della combustione sia il più possibile ascensionale ed opportunamente schermato agli effetti della temperatura.

Per gli impianti che utilizzano combustibili diversi dal gas, indipendentemente dal tipo di intervento edilizio, lo scarico dei prodotti della combustione deve essere sempre convogliato a tetto e localizzato in modo tale da non interferire con eventuali prese d'aria esterna di ventilazione naturale o meccanica poste nelle vicinanze, tenendo presente le distanze minime e le altezze previste in tale norma UNI-CIG.

2. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, dovranno essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto.
3. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.
4. Nel caso di installazione di generatori di calore a legna destinati anche alla cottura di cibi, quali caminetti, cucine, cucine a tiraggio naturale con potenza al focolare < 35 kW, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dalla norma UNI 10683.
5. Nel caso di installazione di generatori di calore a GPL, anche se destinati alla cottura dei cibi, con potenzialità < 35 Kw, dovranno essere rispettate le disposizioni delle norme UNI 7131.

#### Art. 115 CANNE FUMARE DI ESALAZIONE

[vai all'indice](#)

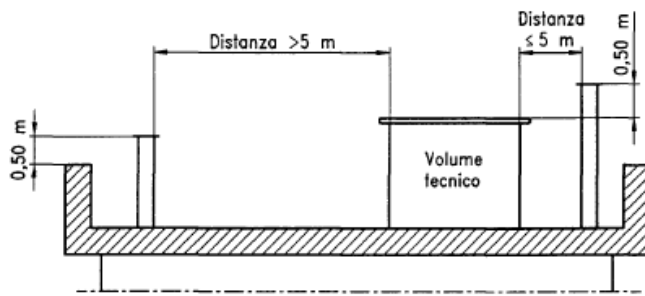
1. Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione, va calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
2. Le canne devono essere di materiale impermeabile, resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

3. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; per questo scopo esse devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.
4. Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.
5. Le canne fumarie singole, fatto salvo quanto previsto al punto 4.3.1.12 delle norme UNI-CIG 7129 devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa.  
L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm dalla base della canna.
6. Le canne fumarie collettive possono ricevere solo scarichi simili:
  - o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
  - o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
  - o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.  
Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.  
Le canne fumarie collettive possono ricevere al massimo sei immissioni. Se lo stabile ha più di sei piani, la canna fumaria collettiva, che serve i primi cinque [piani](#), deve proseguire fino al relativo [comignolo](#) senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo. Valgono comunque le disposizioni dettate dal punto 4.3.2.3. delle Norme UNI-CIG 7129/92 e successive modifiche e/o integrazioni.
7. In tutte le [unità immobiliari](#) a destinazione abitativa di nuova costruzione o soggette a [ristrutturazione edilizia](#) globale, dovrà essere realizzata una canna fumaria supplementare nel locale di soggiorno, destinata all'utilizzo di impianti di riscaldamento con combustibile solido e da utilizzare in tutti gli eventuali casi di interruzione del servizio di erogazione del gas metano.
8. Nel caso di installazione di generatori di calore a legna destinati anche alla cottura di cibi, quali caminetti, cucine, cucine a tiraggio naturale con potenza al focolare < 35 kW, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal punto 4.2.2 della norma UNI 10683.
9. Nel caso di installazione di generatori di calore a GPL, anche se destinati alla cottura dei cibi, con potenzialità < 35 Kw, dovranno essere rispettate le disposizioni delle norme UNI 7131.

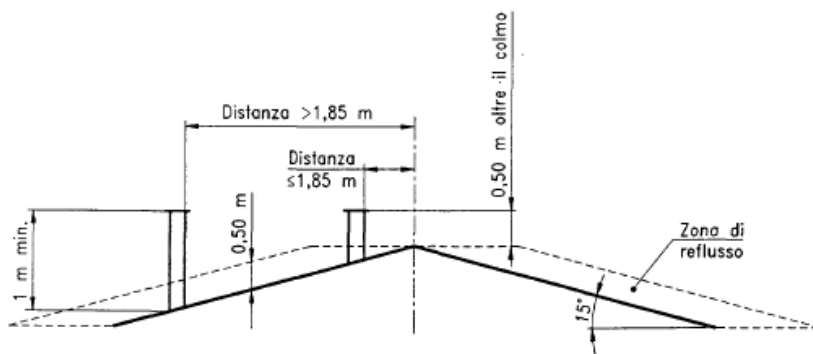
#### **Art. 116 COMIGNOLI**

[vai all'indice](#)

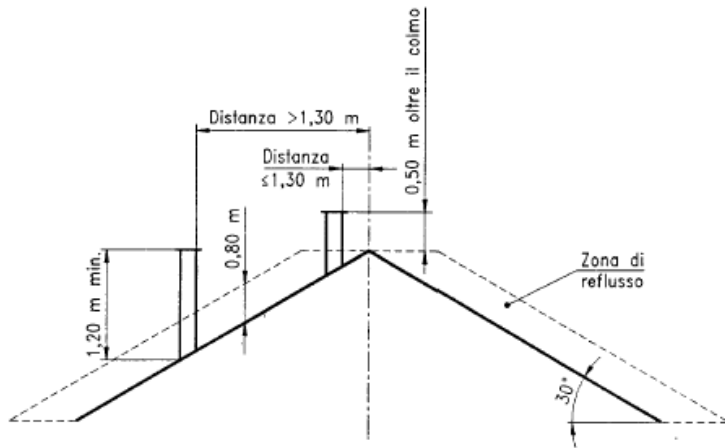
1. I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.
2. Tutte le bocche dei camini degli impianti termici di potenzialità superiore 35 kW (30.000 Kcal/h), in base alle disposizioni di cui al punto 6.15 dell'articolo 6 del D.P.R. n. 1391, del 22.12.1970, devono risultare più alte di almeno un metro al [colmo](#) dei tetti, ai [parapetti](#) ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10,00 m.
3. Per gli impianti a gas combustibile, aventi potenzialità non maggiore di 35 kW (30.000 Kcal/h), le caratteristiche dei comignoli sono definite dal punto 4.3.3. delle tabelle UNI-CIG 7129, approvate con D.M. 21.4.93 e UNI 7131 ed illustrate nella figura seguente.



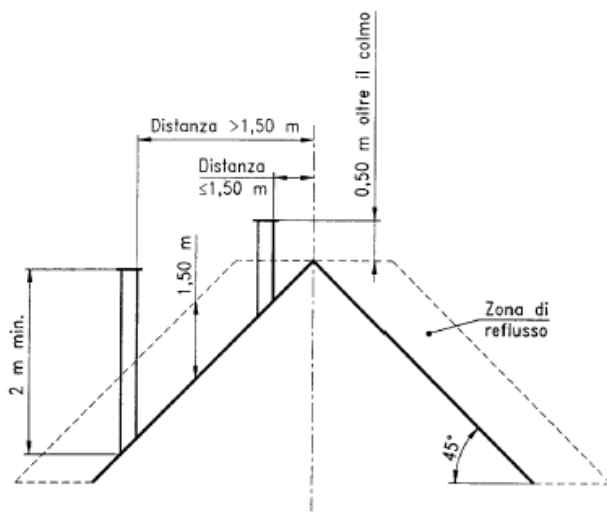
a) tetto piano



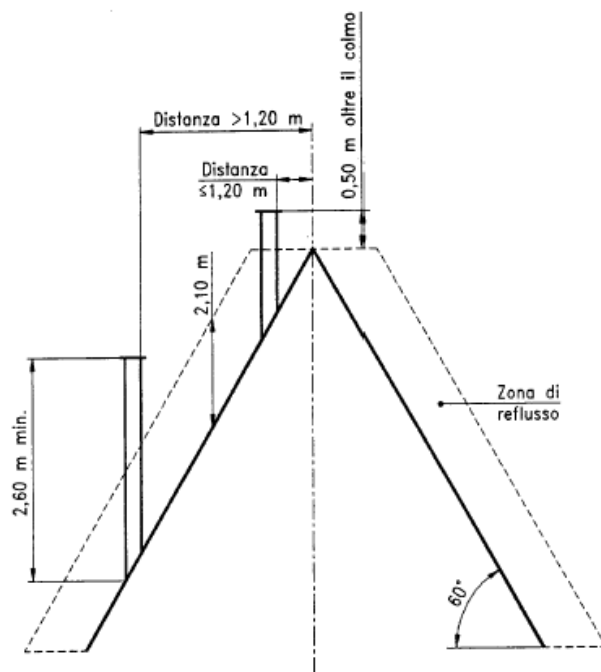
b) tetto a 15°



c) tetto a 30°

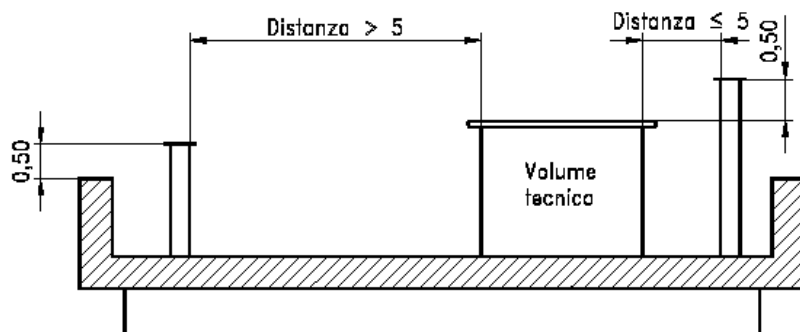


d) tetto a 45°

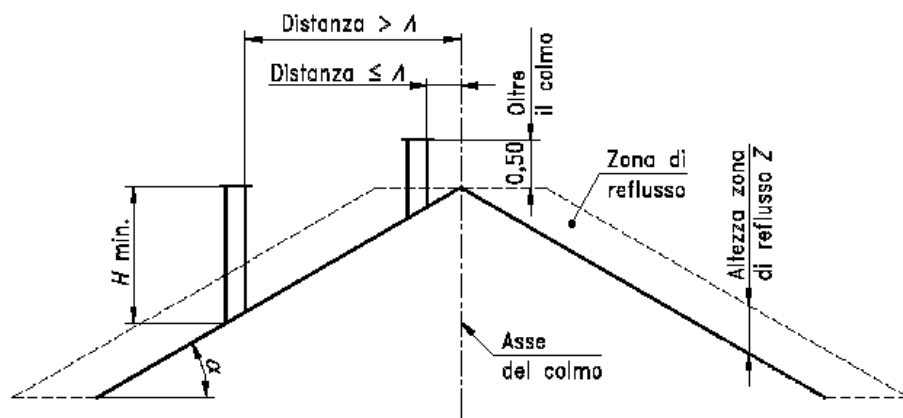


e) tetto a 60°

4. Nel caso di installazione di generatori di calore a legna destinati anche alla cottura di cibi, quali caminetti, cucine, cucine a tiraggio naturale con potenza al focolare < 35 kW, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal punto 4.2.4 della norma UNI 10683. In particolare il comignolo deve rispondere ai requisiti seguenti:
- avere sezione interna equivalente a quella del camino;
  - avere sezione utile di uscita non minore del doppio di quella interna del camino;
  - essere costruito in modo da impedire la penetrazione nel camino della pioggia, della neve, di corpi estranei ed in modo che anche in caso di venti di ogni direzione e inclinazione sia comunque assicurato lo scarico dei prodotti della combustione;
  - essere posizionato in modo da garantire un'adeguata dispersione e diluizione dei prodotti della combustione e comunque al di fuori della zona di reflusso in cui è favorita la formazione di contropressioni. Tale zona ha dimensioni e conformazioni diverse in funzione dell'angolo di inclinazione della copertura, per cui risulta necessario adottare le altezze minime indicate negli schemi della figura seguente.



a) Tetto piano

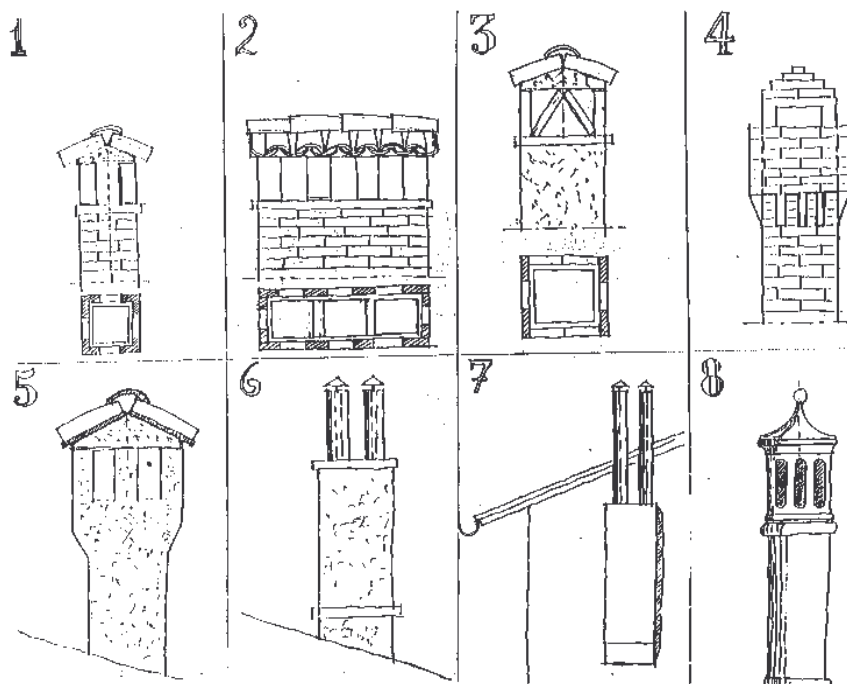


b) Tetto inclinato

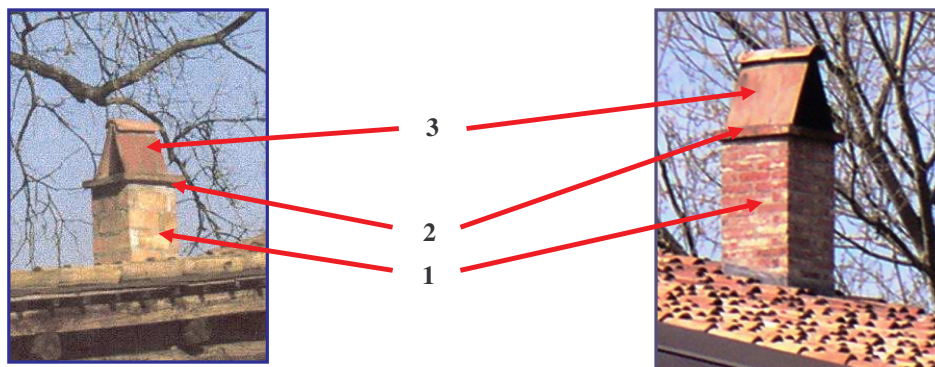
Inclinazione del tetto $\alpha$ [°]	Distanza tra l'asse del colmo del tetto e il camino $A$ [m]	Altezza minima dello sbocco dal tetto $H$ [m]	Altezza della zona di reflusso $Z$ [m]
15	1,85	1,00	0,50
30	1,50	1,30	0,80
45	1,30	2,00	1,50
60	1,20	2,60	2,10

5. Nelle zone storiche è prescritta la realizzazione dei comignoli secondo le tipologie tradizionali locali riportate nello schema seguente:
1. Camino semplice piccolo in falda
  2. Camino in serie a batteria in falda

3. Camino semplice medio in falda
4. Camino semplice medio con presa d'aria protetta in falda
5. Camino medio strombato
6. Camino medio con canne in rame o acciaio in falda
7. Camino medio/grande con canne in rame o acciaio in esterno lungo parete
8. Comignoli per canne di aspirazione in cotto prefabbricati



In ogni caso è raccomandata la realizzazione, nelle zone storiche e nel territorio rurale, del “comignolo tradizionale piacentino”, riportato nell’immagine seguente:



con le seguenti caratteristiche:

- 1) fusto in tavelle di costa a vista o intonacate;
- 2) coronatura con mattone UNI a vista;
- 3) cappello con 2 tavelle “*da braccio*” sormontate da coppo a protezione.



Non è consentito l'utilizzo di camini e/o comignoli di aspirazione prefabbricati in cemento, ivi compresi i soli terminali; è invece consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati in cotto per camini di ridotte dimensioni e per i comignoli delle canne di aspirazione. In generale, al fine di limitare l'impatto invasivo causato dalla realizzazione di nuovi camini e comignoli, si richiede in fase progettuale una organizzazione ed una ubicazione dei blocchi tecnologici il più possibile interna al volume edilizio tale da avvicinare al colmo le fuoriuscite dei camini delle caldaie ed i comignoli delle canne per gli aspiratori; in tal senso è da limitare il frazionamento esasperato di unità edilizie in monocalci, in quanto comporta una moltiplicazione di camini e canne di esalazione di difficile dislocazione.

#### **Art. 117 ASPIRATORI MECCANICI**

[vai all'indice](#)

1. E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel [locale](#) siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.
2. E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.
3. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata da una canna di esalazione.

#### **Art. 118 LIMITAZIONE DEL TIRAGGIO**

[vai all'indice](#)

1. E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici.
2. Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino, in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti igienico-sanitari dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.

#### **Art. 119 IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**

[vai all'indice](#)

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:
  - a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona, nei locali di uso privato e a 30 mc/persona, nei locali di uso pubblico. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se nel caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - c) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2,00;Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ecc.
2. Le prese d'aria esterna (e relativi gruppi motore) devono essere sistemate di norma alla copertura e, qualora collocati, in facciata, solo su logge e terrazze già provviste di [nicchie](#); in ogni caso dovranno essere collocati ad un'altezza di almeno m 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m 6,00 se su spazi pubblici. Nelle zone storiche tali apparecchiature non debbono essere visibili da spazi pubblici<sup>127</sup>. La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti all'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 447/91.
3. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni dettate dal Decreto del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 23.11.1982 "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".

Formattati: Elenchi puntati e numerati

<sup>127</sup> Sono fatte salve le norme di carattere civilistico circa gli aspetti estetici dei fabbricati condominiali. Si veda sentenza Tribunale di Milano 9.1.2004: "La collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso corpo sporgente altera la destinazione della facciata stessa, che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non quello di contenere corpi estranei, che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio medesimo... E' del tutto irrilevante che la facciata non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini, in quanto la legge tutela proprio il diritto degli stessi a non dover subire e, quindi, a non essere soggetti a vedere alterazioni antiestetiche del proprio bene comune".

4. L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento.

**Art. 120 ALLACCIAMENTO ALLA RETE GAS METANO  
DISTANZE DI SICUREZZA DAI GASDOTTI**

[vai all'indice](#)

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI CIG 7129/92 per gli impianti ad uso domestico di potenza non superiore a 35 KW e le norme di cui al D.M. 12.4.96 per gli impianti di potenza superiore a 35 kW.
2. Le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato ed a vista, oltre ad offrire resistenza agli urti accidentali; le tubazioni della distribuzione interna devono essere protette, nell'attraversamento delle [murature](#), con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno e munite di rubinetti d'intercettazione del flusso, le stesse ed i raccordi devono essere in grado di sopportare senza perdite una pressione costante.  
La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.  
Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.  
Per evitare la fuori-uscita del gas petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.  
E' comunque escluso l'utilizzo di G.P.L. in qualunque forma in locali siti sotto il piano di campagna.  
Le condutture per gas ed elettriche devono rispondere ai requisiti richiesti dalla L. n.46/90.
3. Le distanze di sicurezza da mantenere dai gasdotti per le nuove costruzioni ed i [manufatti](#) in genere, sono stabilite dalla sezione 3° del D.M. 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità superiore a 0,8".

**Art. 121 INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A GAS.  
ACCERTAMENTO DELLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI  
DI UTENZA A GAS**

[vai all'indice](#)

1. La corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definita dalle norme UNI-CIG 7129/92, Legge 6.12.71, n. 1083 e D.M. 21.4.93, deve essere attestata con una dichiarazione di conformità, di cui all'articolo 9 della Legge n. 46/90, rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo. La manutenzione degli impianti di cui al presente comma deve essere eseguita da personale specializzato.
2. I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili mobili che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm 40,00 il nome o la sigla della ditta fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI-CIG.
3. La legatura di sicurezza tra i tubi e il portagomma deve essere realizzato con fascette che:
  - a) richiedano l'uso di un attrezzo (sia pure un cacciavite) per operare sia la messa in opera sia l'allentamento. E' pertanto vietato l'impiego di viti e alette che consentono l'applicazione e l'allentamento manuale;
  - b) abbiano larghezza sufficiente e una conformazione adatta per non tagliare il tubo, correttamente applicato sul raccordo portagomma anche se stretto a fondo sullo stesso.
4. Per l'adeguamento alle prescrizioni tecniche fissate dalla Legge n. 46/90, dovranno essere seguite le disposizioni dettate dal D.P.R. 13.5.1998, n. 218.
5. Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni dettate dalla Legge 6.12.1971, n. 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile", oltre che quelle dettate dal D.P.R. 13.5.1998, n. 218 "Regolamento recante disposizioni in materia di sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico".
6. Le attività di accertamento della sicurezza degli impianti di utenza a gas dovranno essere eseguite in conformità a quanto prescritto dal Regolamento approvato con Deliberazione dell'Autorità Energia Elettrica e Gas 18.3.2004, n. 40.

**Art. 122 INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS LIQUEFATTO  
PER USO DOMESTICO. IMPIANTI A GPL PER USO DOMESTICO  
NON ALIMENTATI DA RETE DI DISTRIBUZIONE**

[vai all'indice](#)

1. Nelle [nuove costruzioni](#) residenziali esclusivamente nel caso in cui non siano servite da gasdotto, debbono essere previste all'esterno dell'edificio [nicchie](#) per l'installazione di bombole di gas di petrolio liquefatto dal peso superiore ai 25 Kg. Tali nicchie devono essere comunicanti con l'interno dell'[edificio](#) solo a mezzo di tubazione metallica di allacciamento munita di idoneo rubinetto di arresto manuale, posto in posizione facilmente accessibile

e protetta, nell'attraversamento delle murature, da guaina metallica opportunamente sigillata. Tali nicchie devono essere protette all'esterno con sportello metallico dotato di fori per la aerazione in alto ed in basso.

2. Qualora l'impianto sia centralizzato, devono essere osservate le norme vigenti prescritte dai VV.FF.

3. Movimentazione dei recipienti:

- tutti i recipienti devono essere provvisti dell'apposto cappello di protezione delle valvole, che deve rimanere sempre avvitato tranne quando il recipiente è in uso, o di altra idonea protezione, ad esempio maniglione, cappello fisso;
- i recipienti devono essere maneggiati con cautela evitando gli urti violenti tra di loro o contro altre superfici, cadute od altre sollecitazioni meccaniche che possano comprometterne l'integrità e la resistenza;
- i recipienti non devono essere sollevati dal cappello, né trascinati, né fatti rotolare o scivolare sul pavimento; la loro movimentazione, anche per brevi distanze, deve avvenire mediante carrello a mano od altro opportuno mezzo di trasporto;
- per sollevare i recipienti non devono essere usati elevatori magnetici né imbracature con funi o catene; eventuali sollevamenti a mezzo gru, paranchi o carrelli elevatori devono essere effettuati impiegando esclusivamente le apposite gabbie, o cestelli metallici, o appositi pallets;
- i recipienti non devono essere maneggiati con le mani o con guanti unti d'olio o di grasso: questa norma è particolarmente importante quando si movimentano recipienti di gas ossidanti.

4. Stoccaggio e deposito dei recipienti:

- i recipienti contenenti gas non devono essere esposti all'azione diretta dei raggi del sole, né tenuti vicino a sorgenti di calore o comunque in ambienti in cui la temperatura possa raggiungere o superare i 50°C;
- i recipienti non devono essere esposti ad una umidità eccessiva, né ad agenti chimici corrosivi; (la ruggine danneggia il mantello del recipiente e provoca il bloccaggio del cappello);
- i recipienti devono essere protetti da ogni oggetto che possa provocare tagli od altre abrasioni sulla superficie del metallo;
- è vietato lasciare i recipienti vicino a montacarichi sotto passerelle, o in luoghi dove oggetti pesanti in movimento possano urtarli e provocarne la caduta;
- i locali di deposito devono essere asciutti, freschi, ben ventilati e privi di sorgenti di calore, quali tubazioni di vapore, radiatori, ecc;
- i locali di deposito, devono essere contraddistinti con il nome del gas posto in stoccaggio; se in uno stesso deposito sono presenti gas diversi ma compatibili tra loro, i recipienti devono essere raggruppati secondo il tipo di gas contenuto;
- è vietato immagazzinare in uno stesso locale recipienti contenenti gas tra loro incompatibili (per esempio: gas infiammabili con gas ossidanti) e ciò per evitare, in caso di perdite, reazioni pericolose, quali esplosioni od incendi;
- è necessario altresì evitare lo stoccaggio dei recipienti in locali ove si trovino materiali combustibili o sostanze infiammabili;
- nei locali di deposito devono essere tenuti separati i recipienti pieni da quelli vuoti, utilizzando adatti cartelli murali per contraddistinguere i rispettivi depositi di appartenenza;
- nei locali di deposito i recipienti devono essere tenuti in posizione verticale ed assicurati alle pareti con catenelle od altro mezzo idoneo, per evitarne il ribaltamento, quando la forma del recipiente non sia già tale da garantirne la stabilità;
- i locali di deposito di recipienti contenenti gas pericolosi e nocivi (infiammabili, tossici, corrosivi) devono essere sufficientemente isolati da altri locali o luoghi di lavoro e di passaggio ed adeguatamente separati gli uni dagli altri;
- i locali di deposito di recipienti contenenti gas pericolosi e nocivi devono essere dotati di adeguati sistemi di ventilazione; in mancanza di ventilazione adeguata, devono essere installati apparecchi indicatori e avvisatori automatici atti a segnalare il raggiungimento delle concentrazioni o delle condizioni pericolose; ove ciò non sia possibile, devono essere eseguiti frequenti controlli e misurazioni;
- nei locali di deposito di recipienti contenenti gas pericolosi e nocivi devono essere affisse norme di sicurezza concernenti le operazioni che si svolgono nel deposito, evidenziando in modo particolare i divieti, i mezzi di protezione generali ed individuali da utilizzare e gli interventi di emergenza da adottare in caso di incidente;
- nei locali di deposito di recipienti contenenti gas asfissianti, tossici ed irritanti deve essere tenuto in luogo adatto e noto al personale un adeguato numero di maschere respiratorie o di altri apparecchi protettori da usarsi in caso di emergenza;
- i locali di deposito di recipienti contenenti gas infiammabili devono rispondere, per quanto riguarda gli impianti elettrici a sicurezza, i sistemi antincendio, la protezione contro le scariche atmosferiche, alle specifiche norme vigenti ed in particolare il D.P.R. 22.10.2001, n. 462 "Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi".

5. Uso dei recipienti:

- Un recipiente di gas deve essere messo in uso solo se il suo contenuto risulta chiaramente identificabile. Il contenuto viene identificato nei modi seguenti:
    - a. colorazione dell'ogiva, secondo il colore codificato dalla normativa di legge;
    - b. nome commerciale del gas punzonato sull'ogiva a tutte lettere o abbreviato, quando esso sia molto lungo;
    - c. scritte indelebili, etichette autoadesive, decalcomanie poste sul corpo del recipiente, oppure cartellini di identificazione attaccati alla valvola od al cappello di protezione;
    - d. raccordo di uscita della valvola, in accordo alle normative di legge.
  - prima di utilizzare un recipiente è necessario assicurarne alla parete, ad un palco o ad un qualsiasi supporto solido, mediante catenelle o con altri arresti efficaci, salvo che la forma del recipiente ne assicuri la stabilità; una volta assicurato il recipiente si può togliere il cappello di protezione alla valvola;
  - i recipienti non devono mai essere collocati dove potrebbero diventare parte di un circuito elettrico; quando un recipiente viene usato in collegamento con una saldatrice elettrica, non deve essere messo a terra (questa precauzione impedisce al recipiente di essere incendiato dall'arco elettrico);
  - i recipienti non devono mai essere riscaldati a temperatura superiore ai 50°C; è assolutamente vietato portare una fiamma al diretto contatto con il recipiente;
  - i recipienti non devono essere raffreddati artificialmente a temperature molto basse (molti tipi di acciaio perdono duttilità e si infragiliscono a bassa temperatura);
  - i recipienti non devono essere usati come rullo, incudine, sostegno o per qualsiasi altro scopo che non sia quello di contenere il gas per il quale sono stati costruiti e collaudati;
  - i recipienti devono essere protetti contro qualsiasi tipo di manomissione provocata da personale non autorizzato;
  - l'utilizzatore non deve cancellare o rendere illeggibili le scritte, né asportare le etichette, le decalcomanie; i cartellini applicati sui recipienti dal fornitore per l'identificazione del gas contenuto;
  - l'utilizzatore non deve cambiare, modificare, manomettere,appare i dispositivi di sicurezza eventualmente presenti, né in caso di perdite di gas, eseguire riparazioni sui recipienti pieni e sulle valvole;
  - non devono essere montati riduttori di pressione, manometri, manichette od altre apparecchiature previste per un particolare gas o gruppo di gas su recipienti contenenti gas con proprietà chimiche diverse e incompatibili;
  - le valvole dei recipienti devono essere sempre tenute chiuse, tranne quando il recipiente è in utilizzo; l'apertura delle valvole dei recipienti a pressione deve avvenire gradualmente e lentamente; non usare mai chiavi od altri attrezzi per aprire o chiudere valvole munite di volantino; per le valvole dure ad aprirsi o grippate per motivi di corrosione, contattare il fornitore per istruzioni.
  - la lubrificazione delle valvole non è necessaria; è assolutamente vietato usare olio, grasso od altri lubrificanti combustibili sulle valvole dei recipienti contenenti ossigeno e altri gas ossidanti;
  - prima di restituire un recipiente vuoto, l'utilizzatore deve assicurarsi che la valvola sia ben chiusa, quindi avvitare l'eventuale tappo cieco sul bocchello della valvola ed infine rimettere il cappello di protezione; si consiglia di lasciare sempre una leggera pressione positiva all'interno del recipiente.
6. Per la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti a GPL per uso domestico e similare alimentati da un bidone GPL singolo o da più bidoni fra loro collegati o da un deposito di GPL ad uso domestico, occorre rispettare le disposizioni dettate dalla norma UNI 7131.
7. Per i depositi di gas liquefatti in bombole superiori a 75 Kg e per i depositi di gas in serbatoi fissi superiori a 0,3 mc se liquefatti e 0,75 mc se compressi dovrà essere richiesto parere preventivo e sopralluogo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini del rilascio del [certificato prevenzione incendi](#), ai sensi del D.M. 16.02.1982 e D.M. 31.03.1984.
8. I depositi di gas liquefatti in bombole inferiori a 75 Kg, dovranno essere installati all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, come fuori i balconi o in [nicchie](#) chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno. E' comunque vietato realizzare depositi di bombole nelle [chiostre](#) e nei [cortili](#) chiusi da tutti i lati.

**Art. 123 APPARECCHI A COMBUSTIONE. TARGHE ED ISTRUZIONI**

[vai all'indice](#) 

1. Ciascun apparecchio a combustione deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione, una targa non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:
- a) nome del costruttore e/o marca depositata;
  - b) dati sull'avvenuto collaudo;
  - c) la designazione commerciale con la quale l'apparecchio presentato al collaudo dal costruttore;
  - d) il tipo di combustibile utilizzato e nel caso di alimentazione a gas, la pressione minima di esercizio;
  - e) la portata termica nominale e la potenza dell'apparecchio in Kcal/h.

2. L'apparecchio deve essere corredato da un libretto d'istruzioni, in lingua italiana, per il suo uso e manutenzione; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione e quelle relative alla pulizia e alla manutenzione.

#### **Art. 124 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

[vai all'indice](#)

1. Ogni tipo di [alloggio](#) deve essere provvisto di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita proporzionalmente al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
2. Ogni singola utenza deve essere dotata, al punto di prelievo, di idonea valvola di ritegno che non consenta reflusso nell'acquedotto e nella rete di distribuzione privata. Gli edifici [condomizionali](#) o contenenti più [unita immobiliari](#), debbono essere ulteriormente dotati di valvola di ritegno nei punti di prelievo dell'acquedotto pubblico..
3. E' proibito ai proprietari dei locali adibiti ad abitazione, o a chi per essi, privare detti locali dell'erogazione di acqua potabile.

#### **4. USI CIVILI:**

possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi, purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato di orti e giardini, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali e comunque dichiarata potabile dagli organi sanitari competenti. Il prelievo però deve essere eseguito a mezzo di pompe di sollevamento e la distribuzione effettuata mediante autoclave<sup>128</sup>.

Anche in questo caso ogni utenza deve essere dotata di idonea valvola di ritegno.

I pozzi privati dovranno essere dotati di contatore per la misura delle quantità d'acqua prelevate.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli [edifici](#) devono essere costruiti a regola d'arte in modo da garantire il loro normale funzionamento e da evitare rumorosità dovute ad eccessiva velocità dell'acqua nelle tubature e colpi di ariete ciclici nelle stesse. Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore a m 10,50 dal marciapiede stradale devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata da acquedotto comunale; in questo caso il prelievo deve avvenire da serbatoio a pelo libero, con coperchio di protezione dotato di apposito filtro per l'aria, alimentato dall'acquedotto comunale e comunque previo parere dell'Amministrazione Comunale, tramite l'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.

In ogni caso le caratteristiche dei pozzi ad uso potabile devono essere quelle indicate nell'allegato II al D.M. 26.3.1991.

La costruzione e la installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile negli edifici deve essere attuata in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, a protezione di eventuali inquinamenti, secondo le indicazioni tecniche impartite dal Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della A.U.S.L., nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 26.3.1991 e norme successive.

Sono, comunque, vietati tali stoccaggi dell'acqua quando la stessa proviene dall'acquedotto pubblico, ad esclusione dei casi nei quali è previsto l'uso di autoclavi.

I serbatoi devono essere opportunamente sottoposti a manutenzione e disinfezione periodiche.

<sup>128</sup> Il progetto-tipo riguardante la perforazione dei pozzi, ed in particolare relativo alla chiusura della testa dei pozzi stessi, è stato predisposto dal Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali, con atto n. 5473 del 18.9.1992.

In caso di rilascio di autorizzazioni alla perforazione di pozzi per uso domestico ad esso dovrà essere allegata copia di tale progetto-tipo, con valore di prescrizione esecutiva.

Si raccomanda inoltre il rispetto delle "Norme tecniche per lo scavo, la perforazione, la manutenzione e la chiusura dei pozzi d'acqua" (elaborate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel novembre 1994).

La domanda per la perforazione di pozzi ad uso domestico va indirizzata al Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali e per conoscenza al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale rilascerà l'autorizzazione solo dopo avere ricevuto la specifica presa d'atto da parte del Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali.

L'autorizzazione comunale dovrà prevedere le seguenti prescrizioni:

- comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia l'inizio e la fine lavori di perforazione;
- installare l'apposito misuratore di portata;
- comunicare entro il 31 gennaio di ogni anno, all'Amministrazione Comunale, la quantità di acqua prelevata nell'anno precedente;
- qualora l'acqua proveniente dalla perforazione del nuovo pozzo venga utilizzata a scopi potabili, è fatto obbligo di acquisire il parere favorevole delle analisi chimiche e microbiologiche da richiedersi, a spese ed a cura del proprietario, prima dell'utilizzo dell'acqua, e successivamente, a scadenza annuale, all'Autorità Sanitaria;

Per "uso domestico" si intende, a norma del comma 2, dell'articolo 93, del R.D. 11.12.1933, n. 1775, l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame.

Di norma le cisterne di accumulo private non possono essere interrare, fatto salvo i casi in cui non vi sia altra soluzione tecnica adottabile; in tal caso dette cisterne devono essere approvate dallo Sportello Unico dell'Edilizia, su parere del competente Servizio del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.S.L..

5. **USI INDUSTRIALI:**

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al comma precedente.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del Decreto Legislativo n. 152 del 11.5.1999.

In ogni caso, e salvo dimostrata impossibilità mediante specifica relazione idrogeologica, l'alimentazione idrica degli impianti antincendio e dei cicli produttivi e tecnologici, dovrà avvenire attraverso rete separata ed indipendente dalla rete pubblica di acquedotto, a mezzo di prelievo da pozzo privato o anche, tramite specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche da pozzo pubblico non più [asservito](#) all'alimentazione dell'acquedotto.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la terebrazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali (ex Genio Civile).

Anche in questo caso ogni utenza deve essere dotata di idonea valvola di ritegno.

I pozzi privati dovranno essere dotati di contatore per la misura delle quantità d'acqua prelevate.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dal Decreto Legislativo n. 152 del 11.5.1999.

6. Nei fabbricati di [nuova costruzione](#) il diametro minimo dei punti di erogazione non deve essere inferiore a 1/2".

7. Le condutture di distribuzione debbono essere eseguite negli opportuni diametri, approvati dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale, e mediante l'impiego di materiali idonei.

Nella distribuzione interna degli edifici è fatto divieto di impiego di tubazioni di acciaio se non internamente ed esternamente zincate.

8. E' fatto assoluto divieto di prelevare acqua dalla rete di acquedotto mediante sistema di pompaggio aspirante diretto.

9. Per quanto non contemplato nel presente articolo si richiamano le disposizioni del Regolamento Comunale dell'Acquedotto.

10. Su ogni istanza di [permesso di costruire](#) o presentazione di [denuncia di inizio attività edilizia](#) che comporta nuovi allacci alla rete pubblica di acquedotto o modificazioni degli allacci esistenti, deve essere acquisito, da parte del responsabile del procedimento, il competente parere espresso dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale. Quest'ultimo è direttamente responsabile, a seguito dell'espressione del proprio parere, delle indicazioni fornite circa i punti di allaccio al pubblico acquedotto, la verifica della compatibilità del nuovo allaccio con la portata del pubblico acquedotto comunale e quant'altro sia tecnicamente attinente alla rete acquedottistica, circa la compatibilità e funzionalità dell'allaccio nei confronti della rete stessa.

11. Spetta parimenti all'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale il compito di verifica, autonomamente o su richiesta del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, delle opere di allaccio da parte dei privati, in relazione alla conformità di queste con il progetto approvato.

12. In tutti i casi di approvvigionamento idrico autonomo, valgono le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 236/88 e dal D.M. n. 443/90<sup>129</sup>.

13. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti all'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 447/91.

14. Le condizioni alle quali devono rispondere i materiali e gli oggetti utilizzati negli impianti fissi di captazione, di trattamento, di adduzione e di distribuzione delle acque destinate al consumo umano, di cui al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, sono stabilite dal D.M. 6.4.2004, n.174 "Regolamento concernente i materiali e gli oggetti che possono essere utilizzati negli impianti fissi di captazione, trattamento, adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano". Tali disposizioni si applicano ai materiali degli impianti nuovi e a quelli utilizzati per sostituzioni nelle riparazioni.

## Art. 125 SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE DOMESTICHE

[vai all'indice](#)

1. Le condutture di scarico delle latrine dovranno essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e debbono essere costruite con materiali impermeabili, di diametro adeguato al numero delle latrine servite; i pezzi o segmenti delle canne di caduta devono essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni.

<sup>129</sup> Si vedano inoltre le Circolari dell'Assessorato alla Sanità della Regione Emilia Romagna n. 32/91 e n. 11/94.

2. Le condutture di scarico dovranno essere di regola verticali e prolungate sopra al tetto, coronate da mitria ventilatrice e disposte in modo da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato e sifonate al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati o adibiti a magazzini di generi alimentari o a laboratori di qualsiasi tipo.
3. I materiali luridi derivanti dalle latrine non potranno essere immessi nelle fognature a sistema dinamico senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica.
4. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. dovranno essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni.
5. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. dovranno essere di materiale impermeabile, termoresistente e potranno convogliare i liquidi nel tubo di latrine e mai viceversa.
6. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti all'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 447/91.

**Art. 126 IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE.  
DOMOTICA**

[vai all'indice](#)

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della Legge 1.3.1968, n. 186 "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni di impianti elettrici ed elettronici".
2. Tutti gli impianti elettrici devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5.3.90, n. 46 e relativo regolamento di attuazione, oltre che le disposizioni dettate dal Capo V della Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.
3. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. n. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola dell'arte (articolo 7 della Legge n. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre, a seconda della destinazione d'uso dei locali, dovranno essere rispettate le normative e le prescrizioni specifiche, sia nell'esecuzione sia nella scelta dei materiali.
4. Il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20.2.92, e degli allegati previsti all'articolo 9 della Legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 447/91.
5. Nel caso di obbligatorietà della redazione del progetto dell'impianto, questi devono essere redatti in conformità all'articolo 4, comma 2, del D.P.R. 447 del 6.12.1991.
6. Per gli interventi riguardanti prevalentemente l'edilizia residenziale, è raccomandato inoltre il rispetto delle norme UNI 9620 (CEI 64-50) "Edilizia residenziale. Guida per l'integrazione nell'edificio degli impianti elettrici utilizzatori, ausiliari e telefonici".  
In particolare, per le unità abitative, è raccomandato il rispetto delle prescrizioni attinenti all'impianto elettrico utilizzatore (dispositivi di sezionamento e protezione, collegamenti al punto di consegna – gruppo di misura, quadri elettrici, numero dei circuiti per ciascuna unità abitativa, dotazioni fondamentali, impianti elettrici nei locali bagno e doccia); all'impianto interno di segnalazione; all'impianto telefonico; all'impianto citofonico; all'impianto di antenna; all'impianto di allarme antintrusione (predisposizione dell'impianto volumetrico, predisposizione per impianto perimetrale); all'impianto di illuminazione di sicurezza.
7. Per quanto riguarda le unità ad uso uffici, è raccomandato il rispetto delle prescrizioni attinenti all'impianto segnalazioni; alla predisposizione dell'impianto telefonico; alla predisposizione generale per impianti futuri; alle apparecchiature per elaborazione dati ed assimilabili; all'impianto elettrico utilizzatore e dotazioni.
8. E' raccomandato infine il rispetto delle tutte le prescrizioni attinenti a locali ad uso specialistico, quali ambulatori medici, magazzini, negozi, laboratori, bar, ristoranti, autorimesse pubbliche, agenzie bancarie, ecc.
9. La esecuzione degli impianti elettrici nei cantieri edili dovrà essere conforme a quanto stabilito nella norma CEI 64-17 del febbraio 2000.
10. La esecuzione degli impianti elettrici nei centri commerciali dovrà essere conforme a quanto stabilito nella norma CEI 64-51 del 1999.
11. La esecuzione degli impianti elettrici negli edifici scolastici dovrà essere conforme a quanto stabilito nella norma CEI 64-52 del 1999.
12. Gli impianti di messa a terra dovranno essere realizzati conformemente alla norma CEI 64-12 del 1998.
13. Gli impianti elettrici negli edifici pregevoli per rilevanza storica o artistica dovranno essere conformi alle disposizioni dettate dalla norma CEI 64-15 del 1998.
14. Gli impianti elettrici di illuminazione pubblica dovranno essere conformi alle disposizioni dettate dalla norma CEI 64-7 del 1998.
15. E' ammessa la possibilità di sola illuminazione artificiale nei seguenti spazi:
  - a) di [circolazione e di collegamento](#);
  - b) di [fruizione per attività secondaria](#);

- c) servizio igienico con esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni come indicato nella scheda R.C. 7.2. dell'Allegato A1 al presente Regolamento;
- d) senza permanenza o con presenza di persone solo saltuaria e temporanea;
- e) di attività commerciale, limitatamente alle medie strutture di vendita, centri commerciali e centri commerciali di vicinato; con esclusione di cucine, laboratori alimentari e simili, a condizione che vi sia una sorgente di luce naturale;
- f) pubblici esercizi, a condizione che vi sia una sorgente di luce naturale, con esclusione di cucine, laboratori alimentari e simili;
- g) destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo, che richiedano particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse;
- h) locali interrati e seminterrati.

Per i locali di cui alle lettere a), b) e c), va assicurato un livello di illuminamento non inferiore a 100 lux.

Per i restanti locali, con esclusione di quelli di cui alla lettera g), devono essere osservati i requisiti illuminotecnici previsti dalle norme di buona tecnica, ed in particolare:

- norma UNI 10380 "Illuminotecnica. Illuminazione di interni con luce artificiale";
- norma UNI 10530 "Principi di ergonomia della visione";
- norma UNI EN 1838 "Applicazione dell'illuminotecnica - Illuminazione di emergenza";
- norma UNI 10819 "Luce e illuminazione - Impianti di illuminazione esterna - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso";
- norma UNI 10840 "Luce e illuminazione - Locali scolastici - Criteri generali per l'illuminazione artificiale e naturale".

Per i locali di cui alla lettera g), l'illuminamento sarà quello funzionale all'attività svolta ed alle condizioni di esercizio della stessa.

16. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni, ecc..) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.

L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

In tali spazi deve essere inoltre assicurato un adeguato livello di illuminamento artificiale, secondo i livelli di prestazione di seguito indicati.

**Spazi per attività principale:**

Il livello di illuminamento artificiale, E, espresso in lux, deve risultare compreso fra 50 e 300 lux negli spazi per attività principale, in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli spazi stessi. In particolare: spazi domestici e di soggiorno:

$$100 \text{ lux} \leq E \leq 150 \text{ lux}$$

(100 lux in generale, 50 lux per la zona TV, 150 lux per la zona lettura e svago)

spazi per riposo e sonno:

$$50 \text{ lux} \leq E \leq 150 \text{ lux}$$

(50 lux in generale, 150 lux per la zona lettura adiacente al letto)

sale da bagno:

$$E \geq 100 \text{ lux}$$

cucine:

$$150 \text{ lux} \leq E \leq 300 \text{ lux}$$

(150 lux in generale, 300 lux sui piani di lavoro)

laboratori, uffici, studi, biblioteche

$$E \geq 300 \text{ lux}$$

**Spazi per attività secondaria:**

$$50 \text{ lux} \leq E \leq 100 \text{ lux}$$

**Spazi di circolazione e collegamento:**

$$30 \text{ lux} \leq E \leq 150 \text{ lux}$$

(30 lux per percorsi orizzontali esterni senza ostacoli,

50 lux per percorsi orizzontali interni senza ostacoli,

100 lux per rampe di scale, 150 lux per ingressi e pianerottoli)

**Pertinenze degli spazi per attività principale:**

$$E \geq 50 \text{ lux}$$

Deve in ogni caso essere fatto riferimento alla Norma UNI 10380 "Illuminotecnica. Illuminazione di interni con luce artificiale", che riporta un più articolato numero di applicazioni rispetto a quelle sopra riportate, e prende in considerazione, oltre al livello di illuminamento, anche i parametri riferiti alla uniformità di illuminamento, la distribuzione delle luminanze nel campo visivo e sul piano di lavoro, la limitazione dell'abbagliamento, il colore della luce e la resa del colore.



17. La determinazione del livello, ai fini della compilazione della [scheda tecnica descrittiva](#), va eseguita secondo il metodo di prova in opera di seguito specificato; in fase di progettazione, si potranno tenere in conto le indicazioni contenute nel metodo di calcolo di seguito specificato.

**Prova in opera:**

La prestazione viene misurata dal livello di illuminamento, E [lux].

Utilizzare le sorgenti di luce artificiale disponibili e previste.

Rilevare il livello di illuminamento E tramite un luxmetro posto a 0.80 m dal pavimento, alla massima distanza dalle sorgenti luminose e comunque ad almeno 0.80 m dalle pareti, oppure, quando previsto, direttamente sulle zone interessate (piani di lavoro, ecc..).

**Calcolo:**

Il calcolo si riferisce alla determinazione della potenza elettrica assorbita dalla sorgente luminosa, P<sub>w</sub> [W], capace di garantire il soddisfacimento del requisito.

Sono ormai disponibili, e facilmente reperibili, numerosi programmi automatici di calcolo per l'illuminazione artificiale. E' comunque possibile, per situazioni non particolarmente complesse, utilizzare tale criterio di calcolo. Definito il livello di illuminamento previsto (E) in base ai livelli di prestazione sopra indicati, è necessario calcolare la superficie in pianta dei locali in esame (S<sub>p</sub>), e conoscere il tipo di sorgente luminosa da impiegare e la relativa efficienza luminosa (ηL - rapporto tra il flusso luminoso emesso nel campo delle radiazioni visibili e la potenza assorbita: per le lampade ad incandescenza a filamento di tungsteno l'efficienza luminosa teorica è pari a 54 lm/W, per le lampade a vapori di sodio tale valore è pari a 200 lm/W). In funzione di tali parametri, è possibile determinare la potenza minima della sorgente da utilizzare (P<sub>w</sub>) per garantire il soddisfacimento dei livelli sopra specificati, utilizzando la formula seguente:

$$P_w = E \times \frac{S_p}{\eta L}$$

$$\text{Per luce diffusa } E = \frac{P_w \times \eta L}{S_p (1-R)}$$

dove R: coefficiente di riflessione delle pareti.

18. In particolare per gli ambienti di lavoro, dovranno essere garantiti i seguenti livelli di prestazione:

Locali o tipo di lavoro	Livelli di prestazione richiesti
Deposito	100 - 200
Aree di passaggio	100 - 200
Lavori grossolani	200 - 400
Lavori di media finezza (illuminazione generale)	200 - 400
Lavori di media finezza (illuminazione localizzata)	1000 - 2000
Lavori fini (illuminazione generale)	400 - 800
Lavori fini (illuminazione localizzata)	2000 - 4000
Lavori finissimi (illuminazione generale)	800 - 1200
Lavori finissimi (illuminazione localizzata)	4000 - 6000

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti indicazioni:

- l'illuminamento, all'interno di uno stesso locale di lavoro, deve essere il più possibile uniforme, in modo che l'occhio dell'operatore non venga costretto a continui adattamenti alle diverse luminosità;
- nelle aree di un locale di lavoro, che non sono sede del compito visivo, il valore medio dell'illuminamento non deve essere mai minore di un terzo del valore medio dell'illuminamento nella zona sede del compito visivo;
- nel caso di due locali adiacenti, il rapporto tra l'illuminamento medio del locale più illuminato e quello del locale meno illuminato non deve essere maggiore di 5;
- in ingressi, atri, scale e zone di ambienti che servono per il transito, l'illuminazione deve permettere il chiaro riconoscimento del percorso e dei punti di pericolo;

- e) per locali con posti fissi di lavoro si raccomanda una stabile coordinazione tra gli apparecchi di illuminazione installati ed i posti di lavoro. Lo spostamento dei posti di lavoro deve comportare un riesame della condizione preesistente;
- f) l'illuminazione localizzata del singolo posto di lavoro è ammessa solo se coordinata con l'illuminazione generale del locale;
- g) l'illuminazione supplementare per un singolo posto di lavoro può essere necessaria solo se esistono esigenze particolari, cioè:
  - per attività in cui siano presenti compiti visivi impegnativi e per i quali il lavoro si svolga essenzialmente in aree ristrette e ben determinate del locale;
  - per compiti visivi che richiedano l'identificazione dei contrasti, contorni, forme e strutture. In tal caso la luce
    - deve provenire da direzioni prestabilite, fisse o variabili, deve avere le caratteristiche cromatiche particolari o deve essere idonea a creare determinati livelli di luminanza;
    - in posti di lavoro dove l'illuminazione generale è insufficiente;
    - quando viene eseguito un determinato tipo di lavoro su oggetti con superfici con elevato grado di riflessione;
- h) in caso di particolari rischi di infortunio deve essere prevista una particolare illuminazione diretta;
- i) devono essere previsti sistemi di illuminazione sussidiaria di emergenza;
- j) l'illuminazione garantita dai sistemi di sicurezza lungo i percorsi di esodo d'emergenza deve essere non inferiore a 5 lux;
- k) gli impianti di illuminazione dei locali di lavoro e delle vie di circolazione devono essere installati in modo che il tipo d'illuminazione previsto non rappresenti un rischio di infortunio per i lavoratori;
- l) i luoghi di lavoro nei quali i lavoratori sono particolarmente esposti a rischi in caso di guasto dell'illuminazione artificiale, devono disporre di un'illuminazione di sicurezza di sufficiente intensità;
- m) le superfici vetrate illuminanti ed i mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia e di efficienza;
- n) per posti di lavoro all'aperto devono essere soddisfatti, durante le ore di oscurità, gli stessi requisiti validi per gli ambienti interni corrispondenti ai medesimi compiti visivi;
- o) il livello di illuminamento di sicurezza da garantire nei luoghi di lavoro non deve essere inferiore a 20 lux e l'impianto di illuminazione di sicurezza, compresa quella indicante i passaggi, le uscite ed i percorsi delle vie di esodo deve assicurare un livello di illuminamento non inferiore a 5 lux a 1 m dal piano di calpestio;
- p) nei locali di vendita e di esposizione l'illuminazione deve facilitare l'esame delle merci e dare risalto agli oggetti esposti tenendo in particolare considerazione la resa cromatica ed il controllo degli effetti negativi indotti dalle radiazioni per la conservazione degli oggetti ed il benessere delle persone;
- q) l'illuminazione nei locali adibiti ad uso scolastico deve favorire l'attenzione e la concentrazione, permettere di riconoscere facilmente il materiale didattico e facilitare le attività visive connesse all'insegnamento;
- r) nell'uso di lampade a fluorescenza o alogene è opportuno prevedere sempre la schermatura e per le seconde, ove possibile, un illuminamento indiretto.

L'impianto elettrico di illuminazione deve essere alimentato dal quadro elettrico di distribuzione separatamente da quello di forza motrice.

19. Negli impianti sportivi, fatte salve le singole normative specifiche, gli impianti di illuminazione artificiale dovranno essere realizzati in modo da evitare fenomeni di abbagliamento per i praticanti e gli spettatori. A tal fine per le sorgenti di illuminazione, l'indice di abbagliamento calcolato secondo quanto indicato nella norma UNI SPORT 9316 (appendice), non dovrà essere maggiore di 50. Nel caso in cui non venga effettuata la verifica del suddetto indice, le sorgenti di illuminazione non dovranno risultare visibili, all'interno dello spazio di attività, sotto un angolo inferiore a 20° rispetto all'orizzontale, considerando il punto di visione coincidente con il piano delle vasche per gli impianti natatori ovvero posto convenzionalmente ad un'altezza di m 1,50 dal piano di gioco negli altri casi.

Negli impianti sportivi al chiuso ed in quelli all'aperto illuminati artificialmente, in cui si svolgono attività per le quali la mancanza improvvisa di illuminazione potrebbe comportare pericoli per i praticanti, dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione d'emergenza per lo spazio di attività che consenta la graduale sospensione della pratica sportiva in condizioni di sicurezza e comunque in grado di assicurare un livello d'illuminazione non inferiore al 10% dei valori minimi previsti nell'allegato B della citata norma UNI (livello di attività 1) per una durata non inferiore a 5 minuti. Il tempo di entrata in funzione dell'impianto di illuminazione d'emergenza dovrà comunque essere compatibile con il tipo di attività sportiva praticata.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni della norma UNI 12193 "Luce e illuminazione - Illuminazione di installazioni sportive".

20. L'Amministrazione Comunale favorisce il ricorso alla [domotica](#) (ambient intelligence), ovvero il controllo, il comando, la gestione delle apparecchiature ed installazioni elettriche ed elettroniche degli edifici, ovvero l'applicazione della tecnologia nella casa, la ricerca di tutte quelle forme di gestione intelligente che possono aumentare la sicurezza, il comfort e la pianificazione della vita domestica.

Viene quindi privilegiato il concetto di "edificio intelligente" (*Building Automation*), che identifica quelle costruzioni progettate e costruite in modo da consentire la gestione integrata e computerizzata degli impianti tecnologici, delle attrezzature informatiche e delle reti di comunicazione. Questi edifici dovranno essere capaci di ottimizzare i cicli di vita dei loro sistemi costitutivi e delle loro attrezzature, di ridurre i costi di occupazione e di accrescere la produttività organizzativa attraverso una progettazione e gestione corrette. Le tecnologie informatiche e di telecomunicazioni costituiscono lo strumento privilegiato per il raggiungimento di questo obiettivo, consentendo l'integrazione delle risorse impiantistiche presenti nell'edificio.

La domotica è quindi intesa in particolare quale:

- *Sensitive*: sensori multimodali integrati distribuiti e mini-intrusivi per la rilevazione dello stato dell'ambiente e dell'utente;
- *Responsive*: attuatori distribuiti per un ambiente che si autoconfigura dinamicamente sulle esigenze percepite;
- *Connected*: per un dialogo costante fra tutti gli elementi del sistema locale (powerline, Bluetooth, WiFi, RF) e verso l'esterno web-based (internet, ADSL, ISDN, fibra ottica).

Il progetto di Building Automation deve pertanto comprendere la progettazione di una struttura edilizia (l'edificio tradizionalmente inteso, progettato in modo tale da massimizzare le proprie caratteristiche prestazionali), integrato ad un sistema informatizzato, l'intelligenza dello stesso, organizzato a sua volta in sottosistemi che interagiscono tra loro a diversi livelli in modo da ottenere, oltre che ad un'economia nella gestione, un miglioramento complessivo delle caratteristiche ambientali e dell'estensione della vita utile dell'edificio, mediante costante e tempestiva manutenzione.

Le aree che devono essere prese in considerazione nella progettazione di un edificio intelligente sono le seguenti:

- l'area dell'automazione degli impianti;
- l'area del trattamento delle informazioni;
- l'area della comunicazione.

Le applicazioni domotiche di base che vengono il cui utilizzo è raccomandato sono le seguenti:

- il **videocitofono**: che consente di rispondere al citofono e di vedere con chi si sta parlando; può essere installato in tutte le stanze e permette di aprire la porta di casa senza scomodarsi;
- le **tapparelle automatiche**: l'applicazione di un motorino alle tapparelle delle finestre consente di alzarle e abbassarle tenendo premuto un pulsante;
- il **montascale elettrico**: è una pedana o una poltrona fissata alla rampa delle scale che permette di salire e di scendere stando seduti;
- il **sollevatore per la vasca da bagno**: è un seggiolino posto all'interno della vasca che con un telecomando si alza e si abbassa ;
- il **letto elettrico**: è un letto dotato di un motore che permette di regolarne l'altezza con un pulsante;
- i **rilevatori di fughe di gas e perdite d'acqua**: avvertono con un allarme acustico e visivo del guasto e, tramite una valvola elettrica di sicurezza, interrompono automaticamente l'erogazione di gas e acqua;
- il **controllo e la regolazione di luci e utenze**: mediante dei regolatori elettronici, quando si accendono lampade, lampadari ecc., si può regolarne l'intensità dal pulsante di accensione;
- i **pulsanti elettronici a tempo**: permettono di programmare il tempo di funzionamento degli elettrodomestici, dell'impianto di riscaldamento, delle luci di casa.

21. L'Amministrazione Comunale favorisce la domotica anche nell'ottica del suo utilizzo sociale, secondo l'esigenza di ideare nuovi modelli per i servizi di telesoccorso e di teleassistenza a cui le tecnologie della domotica e dell'ambiente intelligente integrate nelle strutture sociosanitarie possono offrire soluzioni qualitativamente innovative contribuendo sostanzialmente al miglioramento della qualità della vita in un quadro di contenimento dei costi per una vasta fascia di popolazione.

Lo scopo è che l'abitazione venga pensata e costruita per poter assumere nel tempo le "dimensioni" più appropriate (confortevole e sicura, predisposta, intelligente, assistente, assistita, predimensioni) in relazione alle diverse esigenze di benessere ed assistenza che si vengono a manifestare, con particolare, anche se non esclusivo, riferimento agli anziani ed ai disabili poiché, quanto realizzato in loro favore, determina un efficace e positivo effetto ricaduta per tutti i cittadini.

## **Art. 127 PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

[vai all'indice](#)

1. In ogni caso si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

### **COPERTURA:**

I solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc., devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti da soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore.

### **PARETI DIVISORIE:**

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

#### SCALE ED ASCENSORI:

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco. Strutture diverse sono consentite soltanto per [edifici unifamiliari](#) o per scale di collegamento interno solo tra due [piani](#).

Le pareti del vano corsa degli ascensori confinanti con locali di categoria A1, come classificati all'articolo [98](#), devono essere sempre in [muratura](#) piena, laterizia o di calcestruzzo armato o di altro materiale riconosciuto idoneo con adeguato isolamento.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, deve essere non inferiore a m 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala che serva edifici deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal [piano terreno](#).

Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a m 14,00.

I vani di ascensori in edifici civili, aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 m, quelli installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 m e quelli installati in edifici destinati ad attività produttive anche se con corsa inferiore a 20 m, e tutti i montacarichi saranno soggetti a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi del D.M. 16.2.1982 e D.P.R.30.04.1999 n. 162.

#### AUTORIMESSE:

tutte le [autorimesse](#) sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1.2.86, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1.2.88, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti. Valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.M. 20.11.1981.

Le autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli dovranno avere i requisiti richiesti dal D.M.I. del 1.2.1986, così come quelle di capacità superiore ai nove autoveicoli, soggette invece al rilascio del [certificato prevenzione incendi](#), come prescritto dal D.M. 16.2.1982.

#### LOCALI TECNICI:

I locali per impianti termici, alimentati a gasolio o ad olio combustibile, superiori a 35 kW dovranno avere i requisiti richiesti dalla Legge n. 615/66; quelli invece alimentati da combustibili gassosi aventi pressione massima di 0,5 bar dovranno avere i requisiti richiesti dal D.M.I. del 12.04.1996.

I locali per impianti termici superiori a 116 kW saranno soggetti al rilascio del certificato prevenzione incendi.

I locali per impianti termici inferiori a 35 kW dovranno avere i requisiti richiesti dalla Legge n. 46/90 e non potranno essere installati nei locali autorimessa ed autoclave.

2. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in [gronda](#) superiore ai 12,00 m dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al D.M. 16.5.87, n. 246.
3. E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16.2.82.
4. Nella [nuova costruzione](#) e nella [ristrutturazione](#) di edifici e locali destinati a teatri, cinematografi ed altri locali di pubblico spettacolo in genere, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D.M. Interni 6.7.1983 e successive modifiche.
5. Per gli edifici di interesse storico-artistico destinati a biblioteche ed archivi, occorre rispettare quanto prescritto dal D.P.R. 30.6.1995, n. 418.
6. Per l'edilizia scolastica occorre rispettare quanto prescritto dal D.M. 26.6.1992, n. 218.
7. Nella progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici con oltre 25 persone presenti, occorre rispettare quanto prescritto dal D.M. 22.2.2006 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici".

#### **Art. 128 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PUBBLICI E AD USO PRIVATO.**

##### **SERBATOI DI CARBURANTI E DI COMBUSTIBILI**

[vai all'indice](#) 

1. Ai fini del presente articolo, valgono le seguenti definizioni, relativamente agli impianti di distribuzione di carburanti:
  - a) **stazione di servizio:**  
impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi e comprendente attrezzature per il lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo; fornita inoltre di servizi igienici per il pubblico ed eventualmente di altri servizi accessori;
  - b) **stazione di rifornimento:**  
costituita da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi, che dispone, oltre che di servizi igienici per il pubblico, anche di attrezzature per servizi accessori vari, escluse le attrezzature per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo;
  - c) **chiosco:**

costituito da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi ed eventualmente dai locali adibiti al ricovero ed ai servizi igienici del personale addetto nonché all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli;

**d) punto isolato:**

costituito da uno o più apparecchi a semplice o a doppia erogazione dei carburanti con relativi serbatoi ed eventualmente pensilina, senza alcuna struttura sussidiaria;

**e) punto appoggiato:**

costituito da uno o più apparecchi a semplice o a doppia erogazione dei carburanti annessi ad altra attività commerciale o artigianale di servizio;

**f) impianto:**

il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché i servizi e le attività accessorie; gli impianti che costituiscono la rete si distinguono convenzionalmente in impianti generici, impianti dotati di apparecchiature post-pagamento ed impianti funzionanti senza la presenza del gestore; un impianto è di utilità pubblica quando la distanza dall'impianto più vicino sia superiore a Km 15,00; dette distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo, sulla viabilità pubblica, nel rispetto della segnaletica stradale; per impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso privato si intendono tutte le attrezzature fisse o mobili, senza limiti di capacità, ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio; per impianto ad uso privato, può intendersi anche un unico impianto utilizzato da aziende controllate o partecipate dagli enti locali, purché tra di esse convenzionate. L'autorizzazione deve essere intestata ai soggetti convenzionati;

**g) erogatore:**

l'insieme delle attrezzature che realizzano il trasferimento automatico del carburante dall'impianto di distribuzione all'automezzo, ne misurano contemporaneamente le quantità trasferite ed il corrispondente importo;

**h) colonnina:**

l'apparecchiatura contenente uno o più erogatori;

**i) self-service pre-pagamento:**

il complesso di apparecchiature per l'erogazione automatica di carburante senza l'assistenza di apposito personale, delle quali l'utente si serve direttamente provvedendo anticipatamente al pagamento del relativo importo;

**j) self-service post-pagamento:**

il complesso di apparecchiature per il comando ed il controllo a distanza dell'erogatore da parte di apposito incaricato con pagamento successivo al rifornimento.

2. In relazione alla loro tipologia, i requisiti minimi dei nuovi impianti sono i seguenti:

a) **chiosco:**

- presenza di almeno due colonnine a semplice o a doppia erogazione oppure una colonnina a multipla erogazione con l'idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;
- presenza di un locale per addetti, dotato di servizio igienico;

b) **stazione di rifornimento:**

- presenza di almeno quattro colonnine a semplice o a doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con l'idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- presenza di un locale per addetti, con annesso spogliatoio, servizi igienico a disposizione anche degli automobilisti;

c) **stazione di servizio:**

- presenza di almeno quattro colonnine a semplice o a doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con l'idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

- presenza di una adeguata superficie coperta occupata da locali destinati ad uso proprio per gli addetti e per i servizi all'utenza (spogliatoi, servizi igienici per gli addetti e per gli automobilisti, magazzino e/o gommista e/o elettrauto e/o officina riparazioni, ecc.);
  - presenza di lavaggio e/o grassaggio;
  - presenza di apparecchiature self-service pre-pagamento.
3. E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 del D.Lgs. n. 295/92 e D.P.R. n. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente in materia e da quanto previsto dal P.R.G. e comunque previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo con l'impegno alla rimozione dell'impianto su richiesta dell'Amministrazione Comunale per ragioni di sicurezza stradale e per opere di adeguamento ed ampliamento della sede stradale.
- Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato all'interno della retrostante zona E agricola, per un massimo di m 60,00 di profondità, misurati dal confine stradale.
- Le zone di rispetto stradale e le aree agricole comprese all'interno del perimetro dell'impianto di distribuzione carburante verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistici e delle distanze minime fra impianti di cui avanti.
4. I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite nel precedente comma 1, ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni urbanistiche ed alle seguenti norme tecniche. Non sono ammessi nuovi impianti aventi la tipologia di "chiosco".
- Tutti i nuovi impianti generici devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio self-service pre-pagamento e di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista. Possono inoltre essere dotati di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite dall'articolo 4, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114. Tali impianti devono rispettare le distanze, le superfici, gli indici di edificabilità e gli ulteriori criteri e parametri definiti nel presente articolo.
- I nuovi impianti dotati di apparecchiature self-service post-pagamento devono essere in possesso dei requisiti di cui al capoverso precedente inoltre essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista, anche di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite dall'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. n. 114/98.
5. Costituisce modifica all'impianto:
- a) la variazione del numero di carburanti erogati;
  - b) la variazione del numero di colonnine;
  - c) la sostituzione di distributori a semplice o doppia erogazione con altri rispettivamente a erogazione doppia o multipla per prodotti già erogati;
  - d) la sostituzione di uno o più serbatoi o il cambio di destinazione dei serbatoi o delle colonnine per prodotti già erogati;
  - e) la variazione del numero o della capacità di stoccaggio dei serbatoi;
  - f) la sostituzione di miscelatori manuali con altri elettrici o elettronici;
  - g) la installazione di dispositivi self-service post-pagamento;
  - h) la installazione di dispositivi self-service pre-pagamento;
  - i) la variazione dello stoccaggio degli oli lubrificanti;
  - j) la trasformazione dell'impianto da stazione di vendita alimentata da carro bombolaio a stazione di vendita alimentata da metanodotto e viceversa.
- Le modifiche di cui sopra devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, fiscali e ambientali.
- Le modifiche di cui alla lettera a) relative all'aggiunta di un prodotto devono essere preventivamente autorizzate dallo Sportello Unico dell'Edilizia nel rispetto delle distanze di cui al successivo comma 30. Le rimanenti modifiche sono soggette a semplice comunicazione. La corretta realizzazione di quelle di cui ai punti d), e), g), h), j), è asseverata da attestazione rilasciata da tecnico abilitato.
- Alle istanze di modifica di cui alla lettera g) deve essere allegata autocertificazione attestante il rispetto dei requisiti definiti dalla programmazione regionale per questa tipologia di impianti.
- La ristrutturazione totale di un impianto sulla stessa area non costituisce modifica e deve essere autorizzata.
- Coloro che intendono sottoporre i propri impianti alle modifiche soggette ad autorizzazione possono procedere solo nell'ipotesi in cui il Comune abbia effettuato le verifiche per accertare le incompatibilità degli impianti esistenti sulla base delle fattispecie riportate nella deliberazione di Consiglio Regionale n. 355 del 8.5.2002 "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti". In mancanza di tali verifiche potranno produrre una autocertificazione attestante di non ricadere in alcuna delle fattispecie di incompatibilità.
6. Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti sia di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 295/92 ed art. 61 comma 3 del D.P.R. n. 495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale

dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo comma 17.

Tale normativa vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti.

Sulle strade di competenza dell'Anas e della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle seguenti norme, dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

7. La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale. E' vietata l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti sia pubblici sia privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e nelle zone sottoposte a particolari vincoli di tutela paesaggistica, ambientale, come disposto dall'art. 1 comma 1-bis del D.Lgs. n. 346 dell'08.09.1999.
8. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti non è consentita in prossimità di intersezioni (o triangoli di visibilità), fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 495/92.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione di carburanti per autotrazione in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche; quelli esistenti dovranno spostare gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, se non diversamente stabilito in quanto già notificata l'incompatibilità di cui all'art. 1 comma 5 del D.Lgs n. 32/98 in materia di accessi, e secondo quanto specificato nel successivo comma 10. Nel caso in cui ciò non sia possibile, l'impianto dovrà essere trasferito.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici sia privati nelle fasce di rispetto dei cimiteri né il potenziamento di quelli esistenti, come disposto dal R.D. 27.07.1934 n. 1265. E' inoltre vietata nelle zone sottoposte a particolari vincoli di tutela paesaggistica, ambientale e monumentale.

L'incompatibilità assoluta alla installazione di impianti stradali di distribuzione carburanti riguarda le seguenti fattispecie:

a) impianti situati in zone pedonali e quelli situati in zone a traffico limitato in modo permanente, all'interno dei centri abitati;

b) gli impianti ricadenti all'interno di curve aventi raggio minore od uguale a 100,00 m.

Gli impianti che ricadono nelle fattispecie di cui sopra non sono suscettibili di adeguamento e sono sottoposti a revoca. Il Comune, verificata l'esistenza di una delle fattispecie di incompatibilità assoluta, revoca l'autorizzazione e ne dà contestuale comunicazione al titolare dell'impianto, alla Regione, al competente U.T.F. e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

L'atto di revoca deve contenere:

- a) l'indicazione della data di revoca dell'autorizzazione, non superiore a novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
- b) l'ordine alla disattivazione, allo smantellamento dell'impianto, al ripristino delle aree alla situazione originaria e alla rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto situate sopra suolo e sottosuolo nonché la bonifica del suolo, ai sensi della normativa vigente.

L'incompatibilità relativa alla installazione di impianti stradali di distribuzione carburanti riguarda le seguenti fattispecie:

~~e)a)~~ gli impianti privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale, all'interno dei centri abitati;

~~d)b)~~ gli impianti privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale, fuori dai centri abitati;

~~e)c)~~ gli impianti ricadenti a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali, fuori dai centri abitati;

~~f)d)~~ gli impianti ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicati sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche, al di fuori dei centri abitati.

Gli impianti che ricadono nelle fattispecie di incompatibilità relativa di cui sopra alle lettere a), b) e d), possono continuare l'attività purché siano suscettibili di adeguamento. I progetti relativi all'adeguamento devono essere presentati allo Sportello Unico dell'Edilizia entro dodici mesi dalla comunicazione di cui avanti.

Gli impianti che ricadono nella fattispecie di incompatibilità relativa di cui sopra alla lettera c) possono continuare a permanere nel sito originario purché sussista una delle seguenti condizioni:

~~5-1.~~ l'impianto sia localizzato in strade a senso unico di marcia;

~~6-2.~~ l'impianto non sia localizzato in strade a due corsie per ogni senso di marcia o con spartitraffico centrale.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia, verificata l'esistenza di una delle fattispecie di incompatibilità relativa, ne dà comunicazione al titolare dell'impianto alla Regione, al competente U.T.F. e al Comando Provinciale VV.FF.

In mancanza delle condizioni di cui ai due capoversi precedenti, lo Sportello Unico dell'Edilizia, attraverso il Servizio Sviluppo Economico comunale, revoca l'autorizzazione e ne dà contestuale comunicazione al titolare

dell'impianto, alla Regione, al competente U.T.F. e al Comando Provinciale VV.FF. L'atto di revoca deve contenere:

- a) l'indicazione della data di revoca dell'autorizzazione, non superiore a novanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
- b) l'ordine alla disattivazione, allo smantellamento dell'impianto, al ripristino delle aree alla situazione originaria e alla rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto situate sopra suolo e sottosuolo nonché alla bonifica del suolo, ai sensi della normativa vigente.

Al fine di assicurare il servizio pubblico, il Sindaco può autorizzare la prosecuzione dell'attività di un impianto di utilità pubblica in deroga alle incompatibilità assolute e relative di cui sopra, fino a quando non vengano installati impianti conformi alla normativa vigente.

9. Lo Sportello Unico dell'Edilizia trasmette ai titolari degli impianti incompatibili, unitamente alla comunicazione contenente le risultanze della verifica l'elenco delle eventuali aree in cui possono essere ricollocati gli impianti, da individuarsi nell'ambito del P.R.G. e secondo i criteri fissati al comma 29 del presente articolo.

Il Comune, sulla base delle richieste di rilocalizzazione nelle aree predette, nonché sulla base delle richieste di eventuali altri soggetti interessati, predispone una graduatoria con criteri dallo stesso fissati. A parità di posizione, si terrà conto del maggior erogato. Il Comune fissa il termine entro e non oltre il quale gli impianti incompatibili devono trasferirsi.

Nell'ipotesi di mancata indicazione delle aree da parte del Comune o di insufficienza delle aree rispetto al numero degli impianti incompatibili, e comunque in ogni caso, è facoltà del titolare dell'impianto incompatibile comunicare la disponibilità di aree idonee alla rilocalizzazione nonché il termine entro e non oltre il quale intende trasferirsi.

Il Comune in caso di mancato rispetto dei termini fissati ai due capoversi precedenti revoca le autorizzazioni, secondo i termini e le modalità di cui al comma 9 del presente articolo.

Gli impianti rilocalizzati devono rispettare almeno la tipologia di impianto generico nonché le distanze e le superfici minime stabilite.

Qualora l'impianto chiuda a seguito di verifica di incompatibilità da parte del Comune, o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione si intende decaduta e il sito deve essere messo in pristino in breve termine, da parte del proprietario, nel rispetto delle norme vigenti.

10. La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, sia all'interno sia all'esterno del perimetro del [centro abitato](#), non deve essere inferiore a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione fissate rispettivamente in m 12,00 e m 95,00. Per gli impianti esistenti, laddove risulta tecnicamente impossibile l'adeguamento degli accessi a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, è concessa la deroga fino ad un minimo di m 6,00 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, a condizione che comunque il fronte minimo dell'impianto non sia inferiore a m 30,00. Per tutti gli altri impianti esistenti, l'accesso dovrà essere reso conforme alle norme del Nuovo Codice della Strada. Nel caso in cui gli impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (vedi ad es. centri commerciali, parcheggi attrezzati, ecc.), gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.

Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione e di decelerazione dovranno avere una lunghezza minima rispettivamente di m 75,00 e di m 60,00 e larghezza non inferiore a m 3,00, raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a m 10,00.

Sulle strade di tipo B, C e D (così come definite dal D.Lgs. n. 285/92), gli accessi dovranno avere una larghezza di m 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di m 30,00 oltre alle corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada e comunque non inferiori a m 60,00.

Sia gli impianti di nuova costruzione sia quelli esistenti non possono avere accessi da due o più strade. Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada, dovranno adeguarsi alle presenti norme entro e non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle stesse.

11. Qualora per la realizzazione e/o la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.

I nuovi impianti non potranno occupare né suolo né sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni necessarie all'erogazione di carburante. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacci alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto, nonché alle reti elettriche e telefoniche.

12. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburanti (colonnine, serbatoi, pensiline etc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a m 10,00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, shop, officina, motel, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

13. Nei nuovi impianti, sia le colonnine sia i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compresi gli impianti di autolavaggio dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m 5,00 dai confini di proprietà e a



m 10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero dei vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà. Negli impianti esistenti, e di nuova costruzione, l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito ed esclusivamente negli impianti aventi i requisiti minimi di "stazione di servizio".

In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione sia pubblici sia privati dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

14. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'A.S.L. e realizzati secondo le norme vigenti.

In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quando anche sia necessario (ad es. in corrispondenza degli accessi), procedere alla loro copertura.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi i m 10,00, devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili ed ispezionabili da eseguirsi a cura e spese dei titolari degli impianti. Particolari manufatti dovranno essere concordati con gli uffici comunali.

15. Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 24.05.1999 n. 246 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

16. Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi (officine, bar, ristoranti, ecc.) la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita dal P.R.G. per attività analoghe poste al di fuori delle aree di impianto.

17. Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di m 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,80 e massima di m 1,50, realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di m 0,80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società e al pannello di cui al punto 9) del successivo comma 19.

Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistono marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi.

In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone handicappate o con difficoltà motoria.

18. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11.08.1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente impossibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della suddetta Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta la reintegrazione a cura e spese del richiedente, laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" o da disposizioni regionali.

19. La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società con l'eventuale dicitura "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- 1) le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq 10,00;
- 2) le insegne su palina devono avere dimensione massima di mq 4,00 se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- 3) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi.
- 4) deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

- 5) le insegne devono essere posizionate ad almeno m 3,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;
- 6) l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni;
- 7) l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- 8) l'insegna non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale;
- 9) deve essere collocato sull'aiuola spartitraffico un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq 2,00.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a mq 1,00 ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici.

Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. n. 507/93, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione.

Quanto previsto dall'art. 23 del D.Lgs. n. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche alle strade di tipo C e D.

20. Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.
21. Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di generi vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.
22. Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico sia privato, deve essere richiesta apposita [autorizzazione amministrativa](#) allo smantellamento.
23. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:
  - a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
  - b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
  - c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
  - d) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da concordarsi con l'A.R.P.A. ed A.S.L.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltre che allo Sportello Unico dell'Edilizia, all'ufficio Ambiente Comunale, all'Ufficio Sviluppo Economico comunale ed all'A.R.P.A. onde consentire i dovuti controlli di competenza.

24. L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art. 3 punto 10 del D.Lgs. n. 32/98.

I serbatoi di contenimento del carburante dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (interrati, a doppia parete dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di recupero vapori).

In caso di sostituzione dei serbatoi esistenti, dovranno essere collocati solo ed esclusivamente serbatoi a doppia parete con rilevatore di perdite.

L'area ove avviene il rifornimento dei mezzi deve essere impermeabilizzata e pavimentata munita di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuali sistemi di contenimento versamenti accidentali di idrocarburi.

Il carburante potrà essere erogato solo ed esclusivamente ai mezzi intestati alla ditta richiedente e nessuna pubblicità o cartello pubblicitario potrà essere utilizzato per segnalare la presenza dell'impianto. L'inosservanza di tali norme comporterà la revoca dell'autorizzazione comunale.

La documentazione da presentare per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso privato è quella di cui al comma successivo eccetto i punti g), j), k), m), n). Il parere preventivo dell'U.T.F. necessita solo ed esclusivamente per impianti aventi capacità superiore a mc 10,00.

Le autorizzazioni per nuovi impianti ad uso privato sono rilasciate dal Comune alle imprese produttive o di servizio, a seguito di attestazione del rispetto delle norme di sicurezza, fiscali, urbanistiche e ambientali, così come stabilito dagli artt. 1 e 3 del D.Lgs. 32/98.

L'autorizzazione deve contenere il divieto di cessione del carburante a terzi a titolo oneroso o gratuito, con l'avvertenza che in caso di inosservanza l'autorizzazione sarà revocata. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sprovvisti dell'autorizzazione comunale, l'autorizzazione comunale deve essere richiesta entro e comunque non oltre un anno.

Le verifiche sulla idoneità tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale sono effettuate al momento del collaudo e non oltre 15 anni dalla precedente verifica.

Il rilascio delle attestazioni per il prelievo di carburante in recipienti da parte di operatori economici e altri utenti presso distributori automatici di carburante è effettuato dal Comune, disponendo che il prelievo avvenga presso impianti prestabiliti e comunque situati in aree poste fuori dalla sede stradale.

Le attestazioni sono valide per un anno e sono rinnovabili. Per quanto concerne la sicurezza degli impianti, valgono le indicazioni di cui sopra.

Per quanto concerne la sicurezza dei recipienti, le attestazioni dovranno contenere le eventuali prescrizioni delle autorità sanitarie e dei VV.FF., fatte salve le disposizioni di cui al DM 19.03.1990.

25. La documentazione da allegare alla domanda di [permesso di costruire](#) e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a) relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva chilometrica o l'esatto indirizzo (qualora trattasi di viabilità urbana) del progettato nuovo impianto di distribuzione di carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, il tipo e la capacità dei serbatoi, la previsione di allaccio ai servizi a rete (fognatura, idrica, etc. con indicazione delle sezioni e dei particolari costruttivi delle stesse;
- b) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto all'albo, attestante il rispetto di tutte le norme e prescrizioni urbanistiche, fiscali, concernenti la sicurezza sanitaria ed ambientale, la tutela dei beni storici, artistici e paesaggistici, la sicurezza stradale, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna, nonché il rispetto di tutti i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa. La perizia giurata dovrà fare riferimento ai pareri preventivi di A.R.P.A., U.T.F. e Vigili del Fuoco citando gli estremi degli stessi (data e protocollo).
- c) [planimetrie](#) in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a mesi 6 (sei) e certificato catastale con riportata l'esatta superficie della/delle particelle oggetto d'intervento;
- e) planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati ed accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché tutte le [servitù](#) e vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area d'intervento ed eventuali essenze arboree di pregio;
- f) planimetrie di progetto in scala 1:100 di tutti i manufatti da realizzare;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi, all'aiuola spartitraffico, ai marciapiedi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla eventuale recinzione per la quale, laddove realizzata, dovrà essere fornita apposita sezione e prospetto in scala 1:20 e dovrà essere conforme a quanto previsto dall'articolo 175 del presente Regolamento;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 riportante con diversa simbologia, tutte le reti (fognatura, idrica, telefonica, ecc.) con indicato il dimensionamento delle stesse ed i particolari costruttivi in scala 1:20;
- i) planimetria di progetto in scala 1:500 con indicate con diversa colorazione, tutte le tubazioni inerenti l'impianto di erogazione carburante (compreso l'impianto di recupero vapori), le colonnine e la loro distanza da tutti gli altri manufatti;
- j) planimetria in scala 1:500 indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area, nonché le modalità di separazione degli stessi;
- k) prospetti esterni in scala 1:100 riportanti tutte le insegne (a colori), la colorazione definitiva e le relative altezze di tutti i manufatti dell'impianto. Qualora vengano realizzati edifici in aderenza ad altri esistenti, i prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti o, se di notevoli dimensioni, di una parte significativa delle stesse;
- l) sezioni in scala 1:100 con indicate le quote definitive di tutta l'area e la quota di riferimento che dovrà essere quella stradale esistente o di progetto;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, agli indici di fabbricazione ed all'altezza dei fabbricati, nonché il dimensionamento delle aree di urbanizzazione primaria calcolate secondo le norme di P.R.G. per le destinazioni d'uso insediate a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti;
- n) eventuali nulla-osta dei comuni ove gli impianti vengono rinunciati ai fini della costruzione del nuovo impianto.

Nel caso di potenziamento di impianto a seguito di rinuncia di altro, il proprietario dell'impianto entro 30 giorni dalla notifica dell'autorizzazione al potenziamento deve esibire al comune la ricevuta di consegna del libro carico-scarico e della licenza fiscale all'U.T.F. relative all'impianto rinunciato.

Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ed inviata contestualmente in n. 3 copie allo Sportello Unico dell'Edilizia.

26. Per quanto concerne l'installazione di impianti su aree pubbliche, ove consentito dal P.R.G., si procede nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 del D.Lgs. n. 32/98 mediante bando di gara e secondo modalità che garantiscano la partecipazione di tutti gli interessati a condizioni eque e non discriminatorie nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla presente normativa per quanto attiene i requisiti di superficie, accessi, ecc.

Per gli impianti esistenti, per i quali non esistono i requisiti minimi di adeguamento alla presente normativa ed alle norme del Nuovo Codice della Strada in materia di accessi e realizzazione di spartitraffico, devono essere rimossi entro i termini di cui alla comunicazione di incompatibilità effettuata ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.Lgs. n. 32/98 e come disposto dall'art. 3 comma 2 dello stesso Decreto.

27. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia ed in particolare la deliberazione di Consiglio Regionale n. 355/2002.

28. E' prescritto inoltre il rispetto del D.M. 8.6.93 "Norme di sicurezza antincendi per gli impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione".

29. Ai fini della localizzazione degli impianti il territorio comunale è ripartito in 4 zone omogenee, così definite:

1. Zona 1. Centri storici: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, di cui al Decreto Ministeriale 2.4.1968 (Zona A);
2. Zona 2. Zone residenziali: le parti del territorio diverse dai centri storici e destinate prevalentemente alla residenza (zone B e C del D.M. 2.4.68);
3. Zona 3. Zone per insediamenti produttivi (industriali-artigianali e per servizi commerciali di vario tipo): le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi o preesistenti insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e le parti del territorio destinate prevalentemente ad attrezzature ed impianti di interesse generale (zona D del D.M. 2.4.68);
4. Zona 4. Zone agricole: le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività agricole (zona E del D.M. 2.4.68).

In tutte le predette zone comunali è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

30. Ai fini della realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti devono essere rispettate le seguenti distanze espresse in metri:

Zona 2	Zona 3	Zona 4
500	800	3.000

Non sono definite le distanze per la zona omogenea 1 (centro storico) in quanto in tale zona non sono ammissibili nuovi insediamenti, tranne quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici, per i quali non vengono previste distanze minime.

Le distanze sono misurate con riferimento al percorso stradale minimo, nel rispetto del Codice della strada, tra gli accessi di due impianti sulla viabilità pubblica.

Il calcolo della distanza minima tra due impianti localizzati in zone comunali diverse o in Comuni diversi sarà uguale alla media aritmetica delle distanze previste per ciascuna zona comunale attraversata dal percorso stradale minimo di riferimento.

Le distanze di cui sopra non si applicano nelle strade extraurbane a quattro corsie ove gli impianti possono essere installati ad una distanza non inferiore a km 15,00 da altro impianto, sulla stessa direttrice di marcia. Nelle strade a quattro corsie di lunghezza inferiore a km 15,00 gli impianti possono essere installati ad una distanza non inferiore a km 5,00 sulla stessa direttrice di marcia.

In tutti i casi di misurazione lineare il Comune può applicare una tolleranza nella misura massima, per difetto, del 5%.

Nel caso di gravi motivi accertati dal Comune, le distanze di cui sopra non si applicano nell'ipotesi di trasferimento all'interno del territorio comunale di impianti esistenti e funzionanti.

31. Le superfici minime, espresse in mq, in cui è possibile realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti in relazione alle zone comunali sono le seguenti:

	Zona 2	Zona 3	Zona 4
Impianto generico	1.000	1.800	3000
Impianto con post-pagamento	2.000	3.000	4.000

Le superfici massime sono pari a 5 volte quelle minime riportate in tabella.

Non sono definite le superfici per la zona omogenea 1 (centro storico) in quanto non sono ammissibili nuovi insediamenti in tale zona, tranne quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici, per i quali non vengono previste superfici minime. Gli impianti esistenti in tale zona potranno essere sottoposti solo a normale manutenzione come definita dalla Legge Regionale in materia.

32. Gli indici urbanistico-edilizi per la modifica o realizzazione di impianti stradali di distribuzione carburanti, volti a favorire lo sviluppo dell'attività non-oil, sono i seguenti:

- Altezza massima dei fabbricati ml 5,00, ad eccezione della pensilina;
- Uf = 0,05 mq/mq.

- Sf minima da destinare all'impianto = 50%.

Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.

33. I nuovi impianti dotati di dispositivi self-service post-pagamento devono avere, oltre che autonomi servizi all'auto e all'automobilista, autonome attività commerciali o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande). Nel caso di attività commerciali queste devono avere una superficie netta di vendita non inferiore a mq 30,00 e non superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98. Devono comunque rispettare gli indirizzi e criteri contenuti nella programmazione urbanistico-commerciale comunale.

Gli impianti già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento, che intendono dotarsi di dispositivi self-service post-pagamento devono installare, oltre che autonomi servizi all'auto e all'automobilista, autonome attività commerciali o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) di superficie non superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98. Devono comunque rispettare gli indirizzi e criteri contenuti nella programmazione urbanistico-commerciale comunale.

I nuovi impianti generici, autorizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, possono dotarsi di dispositivi self-service post-pagamento a condizione che abbiano una superficie netta di vendita per gli esercizi commerciali o i pubblici esercizi non inferiore a mq 30,00 e non superiore, per gli esercizi di vicinato, a quella di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98. Devono comunque rispettare gli indirizzi e criteri contenuti nella programmazione urbanistico-commerciale comunale.

In tutti i casi di cui sopra devono essere comunque rispettati i criteri relativi alle distanze, superfici ed indici di edificabilità di cui ai commi precedenti.

Qualora l'autonoma attività integrativa riguardi i pubblici esercizi, l'autorizzazione può essere rilasciata dal Comune anche in deroga ai contingenti dei singoli piani di settore.

34. I nuovi impianti con GPL o metano o entrambi e gli impianti esistenti che si intendono modificare con l'aggiunta di GPL o di metano o di entrambi, devono rispettare una distanza non inferiore a km 8,00, calcolata secondo le disposizioni del comma 30, rispetto al più vicino punto di vendita erogante il medesimo carburante o dalla prevista localizzazione di altro distributore per il quale sia già in corso il procedimento amministrativo per il rilascio di autorizzazione o modifica.

35. I titolari delle autorizzazioni di impianti stradali di carburanti possono sospendere l'esercizio degli impianti, previa comunicazione al Comune, per un periodo non superiore a sei mesi.

Il Comune, su motivata richiesta del titolare dell'autorizzazione, può autorizzare un'ulteriore sospensione dell'attività dell'impianto per un periodo non superiore a sei mesi, qualora non vi ostino le esigenze dell'utenza.

36. I nuovi impianti e le parti modificate per le quali è richiesta l'autorizzazione non possono essere posti in esercizio prima dell'effettuazione, su richiesta dell'interessato allo Sportello Unico dell'Edilizia, del collaudo da parte dell'apposita commissione costituita dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con le funzioni di presidente, da un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, da un rappresentante dell'Ufficio Tecnico di Finanza, da un rappresentante dell'A.R.P.A. e da un rappresentante dell'A.S.L.

Il collaudo deve di norma essere effettuato entro tre mesi dalla richiesta.

Le modifiche non soggette a collaudo devono essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, fiscali e ambientali. La corretta realizzazione delle modifiche di cui al comma 5, punti d), e), g), h), j) è asseverata da attestazione rilasciata da tecnico abilitato da trasmettere al Comune e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il Comune, per ristrutturazione totale o parziale dell'impianto, su domanda dell'interessato corredata da una perizia giurata redatta da un ingegnere o tecnico abilitato, attestante il rispetto della normativa in ordine agli aspetti fiscali, sanitari, ambientali, stradali, di sicurezza antincendio, urbanistici, di tutela dei beni storici o artistici, nonché delle norme regionali in materia, rilascia l'autorizzazione all'esercizio provvisorio.

Gli oneri relativi al collaudo sono a carico del richiedente che provvede al versamento anticipato presso le competenti amministrazioni.

Le risultanze del collaudo devono essere trasmesse alla Regione.

37. Il Comune, con specifico atto, determina gli orari di apertura e chiusura degli impianti stradali di distribuzione carburanti per uso di autotrazione, secondo le indicazioni contenute al punto 9.2 della deliberazione di Consiglio Regionale n. 355/2002.

Al fine di garantire la regolarità e la continuità del servizio di distribuzione carburanti, i titolari delle autorizzazioni sono tenuti ad assicurare il rifornimento dei prodotti, specie agli impianti che effettuano l'apertura turnata nei giorni domenicali, festivi ed infrasettimanali o il servizio notturno.

Le ditte devono curare la predisposizione di cartelli indicatori dell'orario di servizio dell'impianto e delle aperture turnate nei giorni domenicali, festivi ed infrasettimanali, con l'obbligo di esporli in modo visibile all'utenza.

38. L'installazione di serbatoi di carburanti o di oli combustibili, interrati e non, oltre a essere soggetta a preventivo nulla-osta del Comando Vigili del Fuoco, deve avvenire in modo da evitare qualsiasi inquinamento del suolo e del sottosuolo.

39. Detti serbatoi, se interrati, devono essere inseriti in vasche di contenimento a perfetta tenuta. Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dal Decreto Ministeriale 24.05.1999, n. 246 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".
40. I serbatoi ubicati sopra suolo debbono essere dotati di sottostante vasca di contenimento a perfetta tenuta, dimensionate in modo da poter tenere tutto il carburante o olio combustibile del serbatoio in caso di accidentale fuoriuscita.
41. Si richiamano inoltre le disposizioni dettate dalla "Regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di depositi di gasolio per autotrazione ad uso privato, di capacità geometrica non superiore a 9,00 mc, in contenitori-distributori rimovibili per il rifornimento di automezzi destinati all'attività di autotrasporto", approvate con D.M. 12.9.2003.
42. Si richiamano le disposizioni del D.P.R. 24.10.2003, n. 340 "Regolamento recante disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione".
43. Si richiamano le disposizioni del D.M. 14.5.2004 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di G.P.L. con capacità complessiva non superiore a 13 mc", come modificato ed integrato dal D.M. 5.7.2005.

### TITOLO III NORME PARTICOLARI

#### Art. 150 LOCALI ACCESSORI PER GIOCO BAMBINI O DI USO CONDOMINIALE

[vai all'indice](#)

1. I locali accessori condominiali sono ricavati all'interno dei fabbricati o all'esterno di essi, sulle aree pertinenziali. Tali locali possono essere destinati sia al gioco dei bimbi sia all'accoglimento delle riunioni condominiali o comunque ad uso degli utenti del fabbricato.  
~~In ogni caso la loro superficie utile non concorre alla determinazione del volume del fabbricato e può essere determinata con una tolleranza del 10%.~~
2. I locali di cui al presente articolo saranno realizzati secondo le seguenti caratteristiche e prescrizioni:
  - e) ~~essere realizzati al piano seminterrato, piano terra, o rialzato ed anche nel piano sottotetto;~~
  - d) ~~essere accessibili attraverso spazi condominiali;~~
  - e) ~~essere sottostanti o aderenti e in coerenza architettonica con l'edificio, nel caso siano realizzati a servizio di un unico fabbricato;~~
  - f) ~~essere realizzati su spazi condominiali nel caso siano a servizio di più fabbricati;~~
  - g) ~~avere una superficie di 20,00 mq per sei alloggi, incrementabile di 2,00 mq per ogni alloggio in più oltre i due e fino a dodici, di 3,00 mq in più oltre i 12 alloggi;~~
  - h) ~~avere altezza netta compresa tra i 2,50 e 2,60 m;~~
  - i) ~~avere illuminazione naturale non inferiore ad 1/10 della superficie del locale;~~
  - j) ~~rispettare i distacchi dai confini stabiliti per la specifica zona di intervento stabiliti dalle norme degli strumenti urbanistici.~~
3. I locali di cui al presente articolo:
  - a) ~~sono facoltativi per gli interventi su edifici residenziali esistenti o in caso di nuova costruzione in zone di completamento o in territorio rurale;~~
  - b) ~~sono facoltativi nelle case a schiera, sia in zona di completamento sia in zona di espansione;~~
  - e) ~~sono obbligatori per gli interventi in zone residenziali di espansione con 6 unità immobiliari abitative ed oltre. In questo caso essi potranno, qualora ne concordi l'Amministrazione Comunale, essere realizzati con indici diversi da quelli fissati al punto e) del precedente comma, oltre ad essere accessibili anche attraverso spazi pubblici oltre che condominiali.~~
4. ~~Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi gli spazi coperti accessori condominiali, la cui consistenza dovrà comunque essere determinata per ogni edificio con i criteri di cui sopra, potranno essere accorpate e potranno essere ubicati sia in una sia in più costruzioni autonome sia inseriti in uno o più edifici ricompresi in tali Piani.~~
5. ~~Ai fini dell'applicabilità dei requisiti tecnici delle opere edilizie, tali spazi sono da considerarsi come locali di fruizione dell'utenza per attività principale (SAP).~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### Art. 129 SOFFITTI INCLINATI, PAVIMENTI SOPRAELEVATI, SOPPALCHI, CONTROSOFFITTATURE

[vai all'indice](#)

1. Nel caso di soffitti non orizzontali, o discontinui, per la determinazione dell'altezza media-minima consentita, viene assunta, per i locali di Categoria A1 e A2, la media virtuale delle altezze (determinata dividendo il volume del locale per la superficie) che non deve risultare inferiore a m 2,70 per ciascun locale. La minore delle altezze non dovrà comunque essere inferiore a m 2,00, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 126.
2. Per i locali destinati ad ufficio, è ammessa, per esigenze di carattere estetico, architettonico o di arredamento, la creazione di pavimenti sopraelevati o controsoffittature che modifichino l'entità dell'altezza di parte del locale, purché tale parte a minore altezza non superi il 50% della superficie dell'intera unità immobiliare e che la minore altezza non sia inferiore a m 2,40.
3. I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate, sono ammessi quando:
  - la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso l'altezza minima dei locali ottenuta col soppalco (sia superiori sia inferiori) non scenda sotto i m 2,20;
  - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è  $\geq$  m 2.20;
  - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è  $\geq$  m 1.80 e l'altezza virtuale è  $\geq$  m 2.20;
  - lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;
  - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è  $\geq$  a m 2.70;
  - lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

I sopralchi con tali caratteristiche non concorrono alla determinazione della [Superficie Utile](#) e vengono assimilati ad arredi fissi.

4. Possono essere creati sopralchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento.

#### **Art. 130 PARAPETTI, BALAUSTRINE E RINGHIERE**

[vai all'indice](#)

1. I [parapetti](#) di [poggioli](#), [ballatoi](#), [terrazze](#), scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente<sup>130</sup>.
2. [Finestre](#) con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno 1,00 m.
3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.
4. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
5. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore ad 1,00 m.

#### **Art. 131 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO. ZOCCOLATURE<sup>131</sup>. PREVENZIONE DEI DANNI ALLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE ARRECATI DAL VANDALISMO GRAFICO**

[vai all'indice](#)

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, [esedre](#), muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, facciata a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali. Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dall'articolo [160](#).
3. Un [edificio](#) con [prospetto](#) architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta della gradazione del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione dello Sportello Unico dell'Edilizia nell'ambito del procedimento di rilascio del [permesso di costruire](#) o di presentazione della [denuncia di inizio attività](#); vale in proposito quanto stabilito all'articolo [181](#). A questo proposito farà parte del progetto edilizio un elaborato specifico che illustri, anche con la produzione di un campione, la scelta dei colori delle tinteggiature.

L'Amministrazione Comunale potrà dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di uno specifico "Piano del colore", fino ad allora, per le zone storiche del capoluogo e delle frazioni, valgono i seguenti "abachi dei colori", sia relativamente alle tinteggiature delle facciate degli edifici (paramenti murari) sia ai colori dei serramenti e chiusure (porte e sistemi oscuranti).

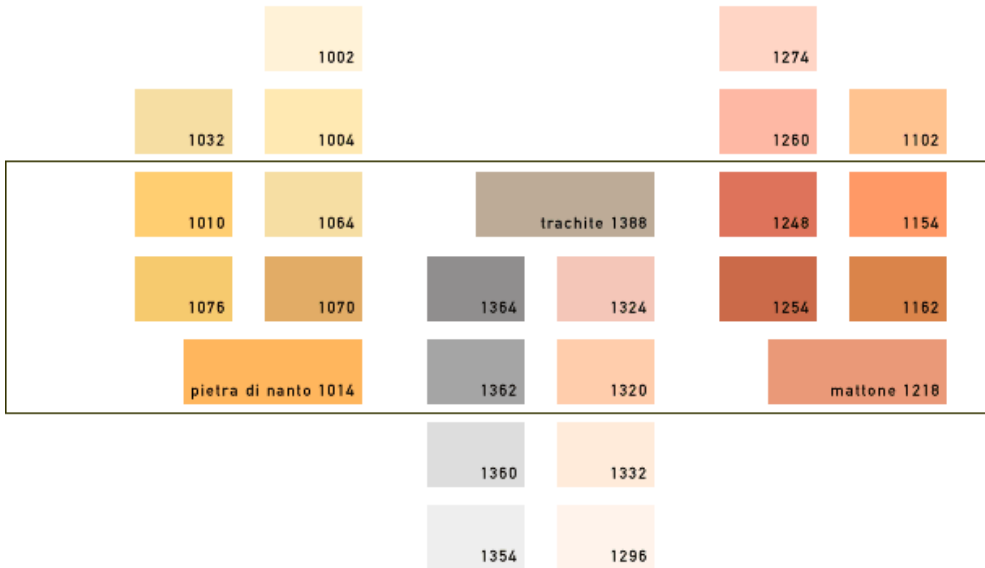
Gli "abachi dei colori" sono gli strumenti realizzati per definire le tonalità ammesse negli interventi di tinteggiatura degli edifici. La cartella è costituita da 37 campioni-colore ognuno dei quali è identificato da un codice che ne precisa la composizione permettendo una facile riproducibilità e reperibilità commerciale. I campioni-colore sono suddivisi in due gruppi: nel primo sono raccolte le tonalità che fanno riferimento alle tinte a calce ammesse per la coloritura dei paramenti murari, nel secondo sono raggruppate le tinte vernicianti consentite per i sistemi di chiusura di porte e finestre. Per i paramenti murari, i campioni-colore sono organizzati attorno a tre tinte base che rappresentano le tonalità dei materiali della cultura costruttiva tradizionale: le ocre della Pietra di Nanto, i grigi della Trachite, i gialli rosati del laterizio. Per ogni tinta base sono state definite delle gamme cromatiche che vanno dai toni caldi della tradizione coloristica delle terre naturali, collocati all'interno del riquadro, ai toni freddi, collocati esternamente al riquadro, che rappresentano i colori più innovativi da utilizzare con particolare attenzione nella tavolozza cromatica della città. Per i sistemi di chiusura di porte e finestre, la scelta del colore va fatto all'interno della gamma definita dagli otto campioni-colore, con particolare attenzione nell'applicazione della gradazione del verde. Le tonalità del grigio sono indicate per i sistemi di chiusura di porte e finestre di quegli edifici che presentano soluzioni architettoniche in contrasto con il contesto edilizio storico nel quale sono inseriti, o uno spiccato aspetto di architettura contemporanea.

<sup>130</sup> A norma dell'articolo 8 del Decreto ministeriale 14.06.1989, n. 236 l'altezza di un parapetto è definita quale distanza misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio (copertina, traversa inferiore infisso, eventuale corrimano o ringhierino) al piano di calpestio.

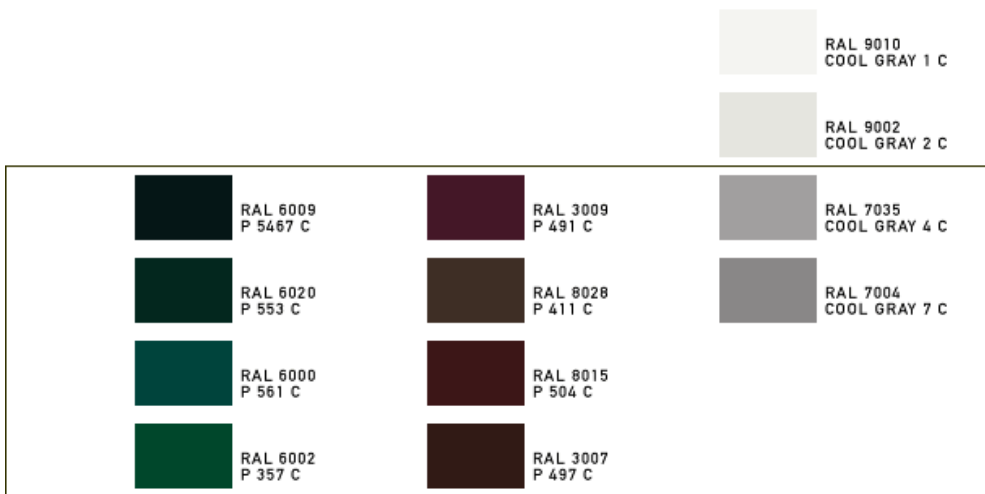
<sup>131</sup> Le disposizioni del presente articolo si applicano solo in assenza di disposizioni di maggior dettaglio e specificità dettate dagli strumenti urbanistici.



paramenti murari



porte e sistemi oscuranti



5. Qualora venga rilevata trascuratezza nella manutenzione delle **facciate** di edifici o di **manufatti** visibili da spazi pubblici, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può ordinare rimozioni e ripristini a salvaguardia del

decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può provvedere di autorità, a spese dell'inadempiente, con personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale o esterno all'Amministrazione Comunale.

6. Nelle zone storiche, per la sistemazione delle facciate, devono essere impiegati materiali tradizionali, in linea di massima con esclusione di ogni tipo di rivestimento esterno, salvo casi particolari, ad esclusione delle [zoccolature](#), per le quali devono essere scelti materiali adeguati ai caratteri di ogni singolo edificio e di altezza comunque limitata.
7. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Su richiesta dello Sportello Unico dell'Edilizia possono essere imposte a tutela dell'ambiente zoccolature o rivestimenti speciali.
8. Nelle zone storiche, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di [cortili](#) o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle [chiostrine](#), nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani [interrati](#) o [seminterrati](#) appositamente ricavati nelle aree di [pertinenza](#), ovvero nei [sottotetti](#) e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle [falde](#) spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.
9. Nelle zone storiche, ad eccezione degli scarichi [pluviali](#), che dovranno comunque essere in rame a sezione circolare di diametro non superiore a 12 cm, sui paramenti di [prospetto](#) possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a 25 mm compresa la guaina o altro rivestimento, in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio, e dello stesso colore del paramento. Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo.  
Inoltre in caso di intervento di [manutenzione straordinaria](#) o [ristrutturazione edilizia](#) dovranno essere collocati sottotraccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.
10. Nelle zone storiche, valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.  
Non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.  
Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle [murature](#) perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tintegeggiato nello stesso colore del paramento. Dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache, e i raccordi orizzontali o inclinati.
11. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà [tipologica](#), anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme.
12. Tutti gli edifici di [nuova costruzione](#), o che abbiano origine dalla [ricostruzione](#) o dalla completa ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.  
A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza.
13. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore chiaro, non eccessivamente scabri né riflettenti, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente edificato circostante.  
Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso edificio evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.  
Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i [balconi](#), i davanzali, le cornici e le altre superfici in [aggetto](#) orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno [zoccolo](#) o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino a un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

14. Sulla base di quanto stabilito dalla Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 92, del 29.7.2003, allo scopo di prevenire i danni arrecati alle superfici architettoniche dal vandalismo grafico, occorre porre in essere le azioni di cui ai capoversi seguenti.

**Protezione delle superfici architettoniche e scultoree dopo il restauro.**

I prodotti che possono essere utilizzati per la protezione da scritte vandaliche su beni di interesse storico artistico devono avere la caratteristica di minima interferenza cromatica e di massima reversibilità.

La scelta del prodotto più idoneo ad ogni caso specifico deve essere effettuata in fase progettuale, tenendo conto delle caratteristiche del materiale da proteggere e valutando (possibilmente con metodi strumentali) il grado di interferenza visiva che il trattamento verrebbe a produrre.

Non possono essere utilizzati prodotti classificati come "permanenti".

Non possono essere utilizzati prodotti che, ancorché reversibili, non siano corredati di una scheda tecnica che certifichi:

- a) classe chimica del principio attivo (per es. acrilico fluorurato, cera microcristallina, ecc.);
- b) caratteristiche di reversibilità del prodotto (se "sacrificale" ovvero che viene asportato al momento della rimozione della scritta vandalica, oppure "semipermanente", cioè tale da mantenere un grado di efficacia anche dopo diversi trattamenti di rimozione delle scritte);
- c) percentuale del principio attivo presente nella formulazione commerciale;
- d) compatibilità del prodotto con eventuali altri materiali di intervento;
- e) procedure di applicazione del prodotto;
- f) modalità di rimozione dei graffiti.

**Rimozione delle scritte vandaliche da superfici architettoniche e scultoree.**

Per manufatti in cattivo stato di conservazione si ricorda che:

- a) la rimozione della scritta vandalica può richiedere interventi preliminari;
- b) la presenza di sostanze estranee depositate sulle superfici può tuttavia costituire uno schermo "protettivo", che, ostacolando la penetrazione delle vernici, favorisce le operazioni di rimozione;
- c) le operazioni di rimozione vanno eseguite con la massima sollecitudine, entro 48- 72 ore dall'esecuzione della scritta vandalica;
- d) il sistema più efficiente e sicuro di rimozione è quello del rigonfiamento della vernice con successiva estrazione progressiva mediante ripetute applicazioni di solvente organico supportato da argille assorbenti;
- e) sono assolutamente da evitare, al contrario, le operazioni di rimozione con acqua a pressione (idropultrici e affini) e con mezzi meccanici.

**Art. 132 ELEMENTI AGGETTANTI DALLE FACCIATE.  
BACHECHE**

[vai all'indice](#)

1. Gli [aggetti](#) delle [facciate](#) degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 10, per le sporgenze: cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per [balconi](#) e pensiline (e comunque sempre di larghezza non superiore la larghezza del marciapiede rialzato) che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 4,00 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale (in caso di assenza di marciapiede rialzato); il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - sia per gli edifici [nuovi](#) che in caso di [ristrutturazione](#) di quelli esistenti, non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico per più di 80 cm;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale se non esiste marciapiede sottostante; se per ragioni di sicurezza sono prescritti, devono essere opportunamente arretrati;
  - aperture di autorimesse dovranno essere realizzate in modo che l'apertura avvenga verso l'interno; se, per ragioni di sicurezza, sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
3. Nessun aggetto dovrà essere posto sopra al piano stradale ad un'altezza inferiore a m 5,50.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della [visuale libera](#) e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativa o con le procedure del [permesso di costruire](#) in deroga di cui al precedente articolo [36](#), possono essere concesse sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con [zoccoli](#), basamenti di colonne, gradini, corpi [aggettanti](#), ecc.

6. L'apposizione di [bacheche](#) sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:
- Farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
  - Pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
  - Organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
  - Partiti politici in corrispondenza delle sedi;
  - Associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi;
  - Altre Associazioni, in apposite bacheche opportunamente posizionate a cura dell'Amministrazione Comunale;
  - Cinema, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.

Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche ed escluse quelle di cui al punto g), devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di: m 1,00 di altezza, m 1,20 di base, m 0,12 di spessore.

Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di m 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, [androne](#), vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole [arretramento](#), la bacheca deve essere applicata nello spessore della [muratura](#) o all'interno della vetrina.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

#### **Art. 133 ALLINEAMENTI**

[vai all'indice](#)

- Gli allineamenti dei [nuovi edifici](#) e la [ricostruzione](#) di [edifici esistenti](#) dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite proprio specifico motivato provvedimento, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei [manufatti](#) diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento o dagli strumenti urbanistici attuativi, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
- Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
- Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
- L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
- L'[arretramento](#) stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - dalla disciplina di P.R.G. e dai relativi strumenti esecutivi;
  - dalle eventuali convenzioni e [servitù](#) pubbliche e private.
- Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
- L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Art. 134 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

[vai all'indice](#)

- Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, [abbaini](#), ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio di rilevante interesse figurativo, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.  
Le coperture debbono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

2. Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con [falde](#) sfalsate o rivolte verso l'interno, nonché la copertura a terrazza.  
Per le costruzioni [pertinenziali](#) la copertura piana è invece generalmente ammessa.
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il [cortile](#) interno e altri spazi scoperti, di canali di [gronda](#) impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei [pluviali](#) e quindi, previ pozzetti sifonati, nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle [facciate](#) prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.
5. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.
6. Le coperture degli [edifici](#), se realizzate a [falde](#) inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
7. Nel territorio extraurbano gli edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.
8. Nel territorio extraurbano anche gli edifici di servizio all'attività agricola (magazzini, ricoveri e simili) devono essere realizzati preferibilmente con copertura conforme a quanto prescritto al comma precedente salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature).

#### **Art. 135 APERTURE DEI SOTTERRANEI**

##### **SU SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO**

[vai all'indice](#) 

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i [portici](#), purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei [passi carrai](#). I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.
3. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico per dare luce ai sotterranei, purché siano coperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono venire praticate aperture negli [zoccoli](#) dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

#### **Art. 136 NUMERAZIONE CIVICA**

##### **ED ATRI INDICATORI DEL FABBRICATO**

[vai all'indice](#) 

1. Il Comune attribuisce, ai sensi della Legge n. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione, il numero civico e gli eventuali subalterni a tutti gli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) da apporsi a cura e spese dei proprietari, utilizzando materiale resistente (numero bianco su fondo nero).
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a cura e spese dello stesso.
3. Le tabelle stradali di toponomastica ed i numeri civici possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli [edifici](#) e sulle recinzioni, senza che i proprietari possano fare opposizione.  
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
4. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al presente Regolamento ed è soggetta alle sanzioni previste.

5. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 2,00 a 3,00 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
6. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario ne dà comunicazione al Comune e restituisce al medesimo, nel termine di 15 giorni, gli indicatori eventualmente assegnatigli.
7. Per le [nuove costruzioni](#) il numero civico va assegnato subito dopo il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#).
8. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
9. Sia per quanto riguarda la costruzione di [nuovi fabbricati](#) che la [ristrutturazione completa](#) o parziale di alcune [unità immobiliari](#), il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.  
L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo [titolo edilizio](#) acquisito, che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.
10. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari appongono una targa che riporta il codice ecografico attribuito all'edificio nell'ambito del Sistema Informativo Territoriale comunale.
11. La Giunta Comunale, con apposito atto, disciplina le modalità ed i tempi per l'apposizione del codice ecografico, nonché di comunicazione del medesimo ai proprietari dei fabbricati, da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.

#### **Art. 137 SISTEMI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI E COLLETTORI SOLARI**

[vai all'indice](#) 

1. Le prescrizioni del presente articolo si applicano ai sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz.
2. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo è consentita a condizione che negli spazi – aperti o chiusi – di fruizione, l'esposizione al campo elettrico ed al campo magnetico sia contenuto entro valori massimi stabiliti con riferimento alla tutela igienico-sanitaria degli utenti.
3. Per i campi generati dalle apparecchiature dei sistemi di cui al presente articolo, i valori massimi ammissibili di esposizione sono quelli stabiliti dalle specifiche normative.
4. Le antenne e parabole trasmettenti degli impianti di cui al comma 1 in linea generale debbono essere collocate sulla [copertura](#) degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in [facciata](#) nonché su [balconi](#) o [terrazze](#) che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o [cortili](#), su corpi edilizi ribassati, in [nicchie](#) o [chiostrine](#), ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura.
5. Le antenne e parabole trasmettenti degli impianti di cui al comma 1 devono essere posizionate preferibilmente sulla [falda](#) tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o [murature](#) emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di [gronda](#) in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
6. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare le antenne e parabole trasmettenti e riceventi degli impianti di cui al comma 1 su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da minimizzare l'impatto visivo dai medesimi.
7. Gli impianti di cui al comma 1 possono essere realizzati con strutture costituite da [manufatti](#) indipendenti collocati a terra (tralacci, pali, ecc.) a condizione che, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione degli [strumenti urbanistici](#):
  - siano rispettate le distanze dai confini e dalle strade stabilite dalle norme tecniche d'attuazione del POC e RUE;
  - sia comunque assicurata la distanza minima dai confini in misura non inferiore a 3,00 metri.
8. L'installazione degli impianti di cui al comma 1 è vietata:
  - ad una distanza, misurata in proiezione orizzontale, inferiore a metri 100 da scuole (dell'obbligo), asili, ospedali e case di cura, secondo quanto sarà indicato cartograficamente dal Comune; è fatta salva l'installazione di impianti direttamente utilizzati dai servizi ospedalieri;
  - ad una quota inferiore alla maggiore altezza massima stabilita dalle norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici per l'intorno avente come centro il punto di installazione e raggio 100 metri; la quota è misurata tra il marciapiede stradale e il centro elettrico del dispositivo emittente;
  - ad una quota inferiore all'altezza stabilita nella valutazione tecnica dell'ARPA di cui ai successivi commi;
  - ad una quota superiore a quella stabilita dalle normative sulla sicurezza del volo degli aeromobili;
  - nelle [falde](#) poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

9. Gli interventi di nuova costruzione, modifica e ampliamento degli impianti di cui al comma 1 sono soggetti al regime dell'[autorizzazione amministrativa](#).
10. Il progetto per l'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa degli impianti di cui trattasi deve essere redatto dai tecnici abilitati; la domanda deve essere prodotta nelle forme indicate all'art. 5 e, inoltre, deve essere corredata da specifica ulteriore documentazione di seguito elencata:
- Relazione tecnica con indicazione delle caratteristiche tecniche ed i parametri di funzionamento dell'impianto;
  - Relazione tecnica con specificazione delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici relative alle zone ricomprese nel raggio di metri 300 dal punto della prevista installazione dell'impianto in progetto e precisazione dei motivi che inducono a tale scelta localizzativa in relazione a eventuali diverse ipotesi, prese in considerazione, caratterizzate da minore impatto espositivo nei confronti della popolazione;
  - Relazione tecnica asseverata dal progettista dalla quale risulti la misura del fondo elettromagnetico attorno all'area di insediamento ed un calcolo teorico, alla massima potenza, dei nuovi livelli di campo globale in punti significativi attorno al centro di emissione ed il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo;
  - [Planimetria](#) in scala 1:500 reale con indicazione delle destinazioni d'uso, delle altezze al colmo e del  $\Delta h$  degli edifici collocati nel raggio di metri 150 dall'impianto generatore di radiofrequenze, con particolare attenzione ai ricettori sensibili di cui alla suddetta cartografia predisposta dal Comune (per  $\Delta h$  si intende la differenza tra quota di sommità dell'edificio e la quota del centro radiante tenuto conto del tilt radiante);
  - Valutazione tecnica dell'A.R.P.A. e parere del Servizio Igiene Pubblica e Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'Azienda U.S.L..
11. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo non deve recare pregiudizio al patrimonio edilizio esistente e a quello realizzabile a seguito degli interventi consentiti dalle normative edilizie ed urbanistiche vigenti. Nei casi in cui si riscontri che, anche a seguito di modifiche della situazione edilizia esistente, non siano rispettati i valori e i parametri di cui al presente articolo il titolare dell'impianto dovrà provvedere a propria cura e spese, entro i termini stabiliti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, agli adeguamenti del caso.
12. Nell'autorizzazione amministrativa sarà riportato l'obbligo, a carico del titolare dell'impianto, di provvedere agli adeguamenti di cui al precedente comma.
13. Nelle [nuove costruzioni](#) e nelle [ristrutturazioni](#) globali degli edifici con più di [un'unità immobiliare](#) o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi necessitanti di antenna, è, di norma, obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi.
14. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti, debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione amministrativa, di cui all'articolo [24](#), e così anche per i collettori solari.
15. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dal comma 13, dell'articolo 3 della Legge n. 249/97, sugli [edifici esistenti](#) nelle zone classificate storiche dagli [strumenti urbanistici](#), ai fini di tutelare il patrimonio ambientale e paesaggistico e dell'armonizzazione della crescita delle antenne paraboliche satellitari con il tessuto urbanistico-edilizio esistente, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) tutti gli [immobili](#), composti da più unità abitative che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi, oppure che installano impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi, si devono avvalere, di norma, di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale;
  - c) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei [balconi](#), [terrazzi](#) non di copertura, [comignoli](#), giardini e [cortili](#), quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse debbono essere collocate sulla [copertura](#) degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso ([colmo](#)). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti, dovranno valutarsi, con lo Sportello Unico dell'Edilizia, le soluzioni più adeguate;
  - d) è vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di Enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
  - e) nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle disposizioni del presente comma, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso d'inerzia, alla rimozione delle stesse;
  - f) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere, di norma, le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari, che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica, potranno essere valutate con lo Sportello Unico dell'Edilizia;

- g) le antenne paraboliche devono possibilmente presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura dell'edificio sul quale sono collocate;
  - h) sul disco dell'antenna parabolica, a garanzia ed affidabilità del prodotto, è autorizzata, con una dimensione non superiore ad 1/10 della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa;
  - i) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge n. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - j) restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico;
  - k) l'installazione delle antenne paraboliche satellitari in [edifici esistenti](#), sui quali non è prevista alcuna altra [opera edilizia](#), è soggetta ad autorizzazione amministrativa, ai sensi dell'articolo [24](#) del presente Regolamento. Viceversa, l'installazione di dette antenne, nell'ambito di un più complesso intervento edilizio, viene autorizzata nell'ambito del procedimento amministrativo afferente tale intervento edilizio.
16. Ai sensi del comma 13, dell'articolo 3 della Legge n. 249/97, gli immobili, composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si avvalgono di norma di antenne collettive e possono installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive.
17. L'Amministrazione Comunale favorisce l'utilizzo di pannelli solari per la produzione di energia termica ove questi siano architettonicamente integrati e compatibili con la [tipologia](#) del fabbricato e non si pongano come un elemento visivamente incompatibile rispetto al contesto naturale e costruito circostante. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
18. Per i nuovi edifici e per quelli oggetto di ristrutturazioni globali, con più di un'unità immobiliare, gli impianti di cui sopra (antenne tradizionali e paraboliche collettive e collettori solari) dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della richiesta di [permesso di costruire](#) o della presentazione di [denuncia di inizio attività](#).

#### **Art. 138 PRESCRIZIONI E MODALITA' DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE INTEGRA**

[vai all'indice](#)

1. Si intendono compresi in tale definizione gli [edifici tipologicamente](#) ricorrenti di origine storica e destinazione prevalentemente residenziale, realizzati ed eventualmente modificati o [ristrutturati](#) in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentano, insieme ad elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un sistema organico e prevalentemente integro di materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.  
Nei commi seguenti vengono illustrate prescrizioni di tutela riferite ai singoli elementi tipologici.
2. **[Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.](#)**  
Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia rurale di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.  
Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di [facciate](#) il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui al successivo comma.  
Il [consolidamento](#) e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a cuciscuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura; in particolare si dovranno impiegare mattoni pieni fatti a mano per le murature in mattoni o miste, conci bocciardati o sabbiati e pietrame sbazzato, rispettivamente di tipo calcareo, tufaceo, basaltico, arenario o marnoso arenaceo, negli altri casi.  
Sia per i paramenti in mattoni stuccati sia in pietrame rabocato a raso sasso, è consentita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che non dovrà tuttavia essere generalizzata ma limitata esclusivamente ai tratti mancanti o più degradati. Non dovranno essere raboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti netti, i paramenti del tutto privi di tale finitura. I giunti dei paramenti in mattoni da cortina o in pietra da taglio dovranno essere stuccati a raso della faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.  
Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti. Non sono consentite stilature, fugature o stuccature dei giunti realizzate sottosquadro o comunque in maniera diversa da quanto indicato al punto precedente, né con l'impiego di malte cementizie.



Potranno essere demolite o rimosse eventuali rincocciate, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento sopra individuati. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici. La pulitura, in particolare dei paramenti a cortina o in pietra concia, dovrà essere fatta con le modalità di cui al successivo comma 5.

Il consolidamento delle murature in questione, oltre che mediante reintegrazioni a cucì e scuci, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia vista; è consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei relativi paletti o piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l'inserimento, lungo i paramenti a faccia vista, di eventuali cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di grosse dimensioni.

### 3. Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentano una compiuta veste architettonica classico-barocca, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

Ove non sia possibile il mantenimento, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.

Nei prospetti di cui sopra si dovrà altresì provvedere al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti.

Gli intonaci al civile dovranno essere rifatti con arricciatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata "alla pezza" o al fratazzino stretto, previa eventuale rabbocatura o rinzafo in malta bastarda. Gli intonaci "a stucco" saranno formati con calce e polvere di marmo e lisciati col fratazzo metallico.

Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di stagge e fasce di guida.

Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza; dovranno essere invece reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

### 4. Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

- a) "*pittura a fresco*", formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;
- b) "*pittura a calce*", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno invece applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Invece per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce; oppure, nel caso di intonaci cementizi lisciati al grezzo, si potrà provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori necessari.

In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente capoverso, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere

scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia, compresa tra l'ocra gialla, l'ocra rossa, la terra verde, la terra d'ombra e la terra di Siena, naturali o bruciate, eventualmente mescolate fra loro e corrette con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Le nuove tinteggiature, inoltre, non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura", ossia diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

Si potrà comunque utilizzare l'abaco dei colori di cui all'articolo [153](#) del Regolamento.

5. **Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.**

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra concia, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, [consolidamento](#) ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul [prospetto](#) in cui sono collocati.

Fanno eccezione a quanto sopra gli elementi lisci inseriti a raso di [murature](#) con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc. i quali dovranno essere intonacati insieme al restante paramento.

Ove necessario, gli elementi in pietra concia, in laterizio o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi; ovvero si potrà procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.

Le reintegrazioni potranno essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltreché compatibili da un punto di vista fisico-chimico.

La pulitura, in particolare modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti; altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

6. **Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente.**

Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in [muratura](#) intonacata ed eventualmente modanata come cornici, [lesene](#), [zoccolature](#), bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, [consolidamento](#) e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.

Ove sia indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato, come ad esempio, il "*bianco travertino*", il "*grigio arenaria*", il "*rosso matton*", ecc.

Dovranno altresì essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, marmoridee, ecc., le quali non potranno essere rimosse e ripristinate, ma conservate anche se ridotte in frammenti.

7. **Aperture di [prospetto](#) ed elementi di contorno.**

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, tanto che si tratti di aperture d'origine romanico-gotica, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista che in muratura intonacata o simulata pittoricamente.

Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati, come indicato ai precedenti commi 5 e 6, tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le ghiera, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in [aggetto](#), eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

Per esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di aperture romanico gotiche modificate per successivi interventi di epoca storica potranno essere conservati ed

eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista; dovranno invece essere ricoperti ove siano inseriti in prospetti rinascimentali o classico barocchi intonacati e compiutamente definiti.

Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.

La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in [muratura](#) grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, purché non risulti complessivamente più di una apertura per ogni 10 mq di prospetto. Sia le nuove aperture sia quelle modificate dovranno essere realizzate con riprese del paramento murario in conci sbozzati alla subbia o mattoni pieni fatti a mano o di recupero e architravi in legno di castagno al naturale scurito al mordente; non dovranno avere inoltre larghezza superiore a m 0,80 per le finestre, m 1,20 per le porte e m 1,90 per i vani carrabili.

8. **Infissi vetrati e serramenti.**

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere sfinestate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo; dovranno comunque essere restaurati i telai scorniciati con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati di fattura tradizionale, sia del tipo "a rullo" che in lastre soffiate. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni [facciata](#) avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medievale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.

In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e le relative imposte, dovranno essere esclusivamente in legno verniciato con smalto opaco colore bianco avorio o grigio perla, mentre le persiane dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio chiaro, giallo ossido, comunque uniformi per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari. L'impiego di legno verniciato al naturale, con vernici trasparenti ma comunque opache e previo scurimento al mordente colore noce, è ammesso solo nei prospetti lasciati al [rustico](#) dell'edilizia rurale.

E' consentita la chiusura di vani porticati, [altane](#), [logge](#), finestre polifore o serliane, con vetri che siano comunque spartiti mediante telai fissi o mobili in legno o ferro verniciato, inseriti nel filo interno della [muratura](#).

Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente colore noce. Qualora, in presenza di legno dolci o comunque gravemente deteriorati, non sia conveniente il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo punto. Dovranno essere, in ogni caso, oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate, con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della [tipologia](#) dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di 25 cm, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate come sopra (rovere, castagno, pioppo) o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma di colori riferita alle persiane.

In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche, dolci o resinose verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partiture orizzontali e verticali.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere, realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di colore nero o bruno scuro.

9. **Balconi e [aggetti](#) orizzontali.**

Dovranno essere conservati con le necessarie opere di [consolidamento](#), restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di [prospetto](#) o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, [balaustre](#), [parapetti](#) o ringhiere di fattura tradizionale.

Per le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, è prescritta la demolizione; dovranno essere comunque eliminati, in caso di intervento, gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

10. **Coperture tradizionali a [falde](#) inclinate.**

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'Imposta.

Dovranno ugualmente essere oggetto solo di restauro o reintegrazione, nei modi di seguito indicati, le soluzioni particolari lungo la linea di [gronda](#) ed i bordi laterali, i manti i copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti comunque esternamente visibile all'[estradosso](#) o all'[intradosso](#).

E' consentito il [consolidamento](#) e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui [intradosso](#) risulti esposto alla pubblica vista.

I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio ([coppi](#) ed embrici) corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata, all'[estradosso](#), una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50 per cento. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente.

Lungo i margini frontali o laterali delle falde non sono consentite [scossaline](#) metalliche o altri rivestimenti, ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali a sezione curva, collegati ai relativi discendenti, in rame o lamiera zincata verniciata nel colore del [prospetto](#) intonacato.

Sia in caso di semplice restauro che di rifacimento dell'intera struttura portante, la quota di [estradosso](#) del nuovo impalcato, comprensiva della cappa e di eventuali strati di impermeabilizzazione e [coibentazione](#), non dovrà mai superare quella delle parti residue o ripristinate con un impalcato tradizionale in pianelle.

I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati posizionando il sistema considerato idoneo sopra al tavolato originario nella forma più compatta possibile.

Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottostante in tavole o pianelle laterizie, il cui [intradosso](#) sia anche appena sporgente dalla [muratura](#) o dall'eventuale sottostante [cornicione](#).

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante interesse storico - artistico, che presentino mensole, cornici, decorazioni od altri elementi di materiale diverso, sono ammessi soltanto interventi conservativi, o di ricostruzione filologica.

Analogamente dovranno essere conservati o ripristinati in conformità all'originale, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, tanto che si presentino con un filare di tegole a raso della muratura, ovvero aggettanti su pianelle o sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura. [#aggetto](#)

Gli elementi particolari di cui sopra dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e al successivo ricollocamento dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordente colore noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da pianelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti; lo spessore di un eventuale soprastante cappa comprensiva di armatura non dovrà essere superiore a 2-3 cm.

#### 11. Accessori di copertura e [aggetti verticali](#).

Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti né l'installazione di pannelli solari, antenne paraboliche, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti, salvo nuovi camini, canne di esalazione e antenne di sezione sottile. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente.

Dovranno invece essere conservati eventuali [abbaini](#), torrette, [altane](#), [comignoli](#), frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'[edificio esistente](#), provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.

Sia nel restauro delle strutture lignee che in caso di sostituzione, è possibile l'interruzione delle falde per ricavare chiostrine, pozzi di luce o terrazzini praticabili di dimensioni non superiori a 3,00 mq, senza apportare variazioni al profilo generale delle falde stesse; le interruzioni dovranno risultare comunque arretrate di almeno m 2,00 rispetto all'estremità di gronda e in numero non superiore ad una ogni 30 mq di copertura.

Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione devono essere realizzate internamente all'edificio. Quando non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via, dovranno avere andamento verticale, preferibilmente in muratura, ed eventualmente essere realizzate in rame o in acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

È buona regola il raggruppamento dei comignoli verso il colmo e realizzati in [muratura](#) o in rame e acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

Per i torrioni esalatori valgono, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio e possono essere anche metallici (rame, zinco, ecc.). È in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione.

Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla [tipologia](#) dell'edificio e del suo manto di copertura.

**12. Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.**

E' consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per motivi statici o funzionali, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) le varie falde dovranno comunque essere raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione, con inclinazione e sporto di [gronda](#) orientati verso i prospetti principali dell'edificio;
- b) la pendenza dovrà mantenersi fra il 30% ed il 35%;
- c) le quote d'imposta potranno essere ridotte o aumentate per non più di 50 cm, solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte a chiaroscuro.

Agli sporti, ai bordi laterali, ai manti di copertura e agli altri elementi accessori e di finitura si applicano le norme di cui ai paragrafi precedenti. Dovranno comunque essere rimosse, in caso d'intervento, tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le indicazioni che precedono.

Ferme restando le posizioni delle gronde (quote ed andamenti) i manti di copertura possono essere corretti se presentano soluzioni geometriche incompatibili o incongrue col [tipo edilizio](#), con pendenze comprese tra i valori sopra riportati, tali pendenze devono essere riproposte anche nei casi di ripristino delle falde o dei tetti, rispettando comunque l'altezza dei fronti originari.

**13. Terrazze e coperture piane.**

In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del [corpo di fabbrica](#), frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i [parapetti](#), le [balaustre](#), le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Le coperture piane, quando pertinenti al [tipo edilizio](#), devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tradizionali.

Sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente; potranno essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

**14. Murature e divisori interni.**

Dovranno essere conservati all'interno degli edifici di cui al presente capitolo, ed eventualmente restaurati con opere di [consolidamento](#) e reintegrazione, così come indicato secondo i vari casi ai precedenti articoli, i muri, i pilastri e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.

Dovranno parimenti essere conservati, oppure ricostruiti in situ con materiali diversi dall'originale, i muri divisori che presentano superfici dipinte o che delimitano controsoffitti voltati, e ambienti decorati o comunque unitariamente definiti da reciproci rapporti architettonici e decorativi. I muri dipinti o comunque decorati con decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, a graffiti o marmoridee, potranno essere demoliti e ricostruiti solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza al distacco, al restauro ed alla successiva riapplicazione o reintegrazione delle decorazioni da parte di maestranze specializzate.

E' consentita la demolizione, la modifica e l'eventuale spostamento dei muri divisori che non presentino le condizioni di cui sopra, nonché di tutte le strutture sostituite o aggiunte in epoca recente. In ogni caso né lo spostamento dei muri esistenti né l'eventuale realizzazione di nuovi [tramezzi](#) potrà essere tale da alterare, nascondere o risultare comunque pregiudizievole per singoli elementi di pregio o ambienti qualificanti unitariamente definiti. I muri divisori e i rivestimenti che occultano superfici decorate o alterano ambienti unitariamente definiti dovranno essere rimossi.

Potranno essere demoliti e rifatti gli intonaci e le tinteggiature interne, escluse le parti interessate dalle decorazioni sopra descritte, che dovranno invece essere conservate e restaurate con le opportune modalità prima della demolizione di intonaci originali di tipo tradizionale dovranno essere praticati dei saggi per verificare la presenza di eventuali pitture murali coperte da reintonacature o scialbature, provvedendo nel caso alla successiva messa in luce.

Per le aperture, le porte e gli infissi collocati all'interno degli edifici si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 7 e 8.

**15. Solai, [controsoffitti](#) e pavimenti.**

Dovranno essere conservati e restaurati con le opportune tecniche i solai tradizionali su orditure lignee, sia nei tipi di particolare pregio che formano soffitti e cassettoni, a mezzo cassettoni, a lacunari, con elementi modanati, intagliati, dipinti o altrimenti decorati, sia nei tipi ordinari, con travicelli e impalcato in legno o laterizi, con intradosso a vista.

Per la riparazione, il [consolidamento](#) e l'eventuale miglioramento ai fini antisismici si dovrà provvedere, in relazione alle particolari esigenze, ai seguenti interventi:

- a) interventi localizzati di rafforzamento, reintegrazione o sostituzione di parti della grossa e media orditura, inflesse, sovraccaricate, ammalorate o comunque fatiscenti;
- b) [consolidamento](#) generale del piano impalcato, per incrementarne la rigidità;
- c) collegamento coi muri portanti e coi solai complanari contigui.

Gli interventi dovranno essere eseguiti esclusivamente dall'[intradosso](#) quando al piano superiore si hanno pavimenti pregevoli dei quali è da evitare la demolizione, e viceversa al piano inferiore si può provvedere senza pregiudizio per gli ambienti sottostanti al necessario rinforzo di travi e impalcato, lasciati in vista o eventualmente nascosti con un controsoffitto. Si dovrà invece procedere solo con interventi estradossali nel caso di soffitti cassettonati o altrimenti decorati, e quando si deve comunque salvaguardare l'integrità di ambienti di particolare pregio.

In caso di rifacimento di nuovi solai, sovrapposti a solai di particolare pregio o in sostituzione di solai non qualificanti, non dovranno essere variate le quote in misura tale da alterare la corrispondenza con porte e finestre o altri elementi architettonici e decorativi soprastanti o sottostanti gli orizzontamenti originari.

Potranno essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente, mentre dovranno invece essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati i pavimenti originali in lastre di marmo e pietre colorate in mosaico o graniglia, alla veneziana, alla palladiana, in maiolica decorata a mano, nonché in legno pregiato o in cotto fatto a mano con disposizione a disegni policromi.

Analogamente, all'[intradosso](#) potranno essere rimossi o sostituiti i controsoffitti piani semplicemente intonacati; dovranno invece essere conservate, ed eventualmente restaurate, le finte volte di mattoni in foglio o formate da centine linee e incannuciate, nonché i controsoffitti comunque decorati a fresco, a tempera, a stucco, o altra tecnica tradizionale.

Ove non sia possibile la conservazione, le finte volte ed i controsoffitti che fanno parte di ambienti decorati o unitariamente definiti dovranno essere comunque ricostruiti con ossatura e supporti in materiali attuali leggeri, ripristinando all'[intradosso](#) l'intonaco al civile e riapplicando eventualmente le decorazioni superstiti.

#### 16. **Archi, volte e sistemi archivoltati.**

Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

Nel caso di volte localmente depresse o lesionate per eccesso di carichi concentrati, si dovrà ovviare a tali condizioni, eliminando o riducendo i sovraccarichi oppure riportandoli sui muri portanti laterali mediante travi ausiliarie estradossali, o infine realizzando dei ridossi intradossali in muratura.

Per un miglioramento generale delle condizioni della volta e una riduzione dei carichi ripartiti, è da effettuare la sostituzione dei rinfianchi e il [consolidamento estradossale](#) mediante colature di malta fluida e rinfianchi cellulari formati da muricci in mattoni pieni.

Le parti lesionate o deformate dovranno essere riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucì e scuci con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona.

L'inserimento di catene all'imposta potrà essere effettuato anche in presenza di superfici decorate, purché i fori siano praticati con carotatrici a corona diamantata, senza impiego di acqua, ed evitando parti decorate di particolare pregio.

Sono invece da escludere muri, sottarchi o altri interventi intradossali esteticamente pregiudizievoli nel caso di volte e archi decorati e dipinti o di ambienti comunque architettonicamente qualificati, e viceversa interventi estradossali che comportino la perdita di pavimenti di particolare qualità.

Possono essere parzialmente demolite per consentire il passaggio di scale e altre comunicazioni verticali, parzialmente [soppalcate](#), o ripartite con [tramezzi](#) nel senso ortogonale alla generatrice, solo le volte a botte prive di decorazioni.

I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati, potranno essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente. Per il [consolidamento](#) dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative; potranno comunque essere mantenuti in opera eventuali speroni e muri a scarpa d'origine storica che non comportino eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

#### 17. **Scale esterne e interne.**

Sono da conservare tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali, ovvero abbiano infine, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale a tenaglia a rampa doppia o plurima, quelle di forma circolare, semicircolare o ellittica.

Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le [balaustre](#), i corrimano, le [zoccolature](#), i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di [disimpegno](#) architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.

Le strutture in [muratura](#) intonacata, ovvero in pietra conca o in mattoni a faccia vista, potranno essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai precedenti articoli in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le norme di cui all'ultimo comma del precedente articolo.

Delle scale interne di tipo tradizionale, con gradini in muratura sostenuti all'[intradosso](#) da travetti di legno, è consentito il rifacimento con tecniche e materiali anche differenti ed eventuali modeste correzioni del rapporto tra alzate e [pedate](#) e della pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dalla ubicazione del [manufatto](#) originale rispetto alle murature portanti.

Potranno essere demolite e sostituite le scale interne a gabbia aperta in legno o miste in legno e muratura e quelle di fattura recente; dovranno in particolare essere demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Potranno invece essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordonate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbizzato.

E' consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.

18. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale, con un massimo di cm 160, misurata all'esterno della [muratura](#).

Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a m 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. Devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali con copertura a due falde o ad una falda compluvata. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al [tipo edilizio](#), all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi.

19. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a m 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.

I lucernari esistenti emergenti dalle falde e di grandi dimensioni (coperture di vani scala storici e similari) sono da mantenersi.

È vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.

20. Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, se intonacate, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.

21. **Composizione architettonica delle facciate.**

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, [tipologico](#) o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi le facciate potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e col [tipo edilizio](#).

Il portico e tutti i suoi elementi: pilastri o colonne con relativi capitelli estesi, soffitto, muro di sottoportico e pavimento vanno intesi come parte integrante la facciata pertanto gli interventi debbono ricondursi ai criteri di conservazione, ripristino e restauro con l'uso dei materiali tradizionali.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per la salvaguardia delle forature originarie, i solai che si intendono demolire e ricostruire ad altezze diverse da quelle esistenti, con esclusione di quelli di particolare pregio storico testimoniale, dovranno rimanere ad altezza costante per una profondità pari a quella del vano originario, o comunque l'eventuale variazione della quota dovrà rispettare la distanza minima di ml. 2,40 dalla parete interna finestrata. I soppalchi, ove consentito, non devono interferire con le forature originarie.
- b) LE prescrizioni di cui al punto precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali ex limonaie, serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tenere conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

Negli interventi sulle facciate e nei portici vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma ed i relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.

## 22. **Impianti tecnologici di facciata.**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.

Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

Pompe di calore, unità motocondensanti o simili:

1. non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate, principali, prospicienti la pubblica via e nel sottoportico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili;
2. simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, su balconi, terrazze di copertura e pensiline nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione;
3. qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, ferro micaceo).

## 23. **Cortili e giardini storici.**

Tutti gli spazi scoperti, interni ed esterni, di assetto storico attualmente ineditificati, pertinenti agli edifici collocati in zona storica, dovranno essere rigorosamente rispettati nel suolo e sottosuolo.

Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici:

- non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti;
- non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;



- le pavimentazioni esterne originarie o di valore [tipologico](#)-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

**Art. 139 PRESCRIZIONI E MODALITA' DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA  
TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE ALTERATA**

[vai all'indice](#) 

1. Si intendono compresi in tale definizione gli [edifici](#) descritti al precedente articolo [160](#) che hanno subito però in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti per interventi innovativi o cause accidentali, pur conservando ancora alcuni significativi elementi [tipologici](#) costruttivi e decorativi propri dell'edilizia tradizionale, corrispondenti in tutto o in parte ai tipi e agli elementi rappresentati nell'articolo anzidetto.  
Nei commi seguenti vengono illustrate prescrizioni di tutela riferite ai singoli elementi tipologici.
2. **Prescrizioni generali.**  
Il restauro e la eventuale reintegrazione delle parti dell'edificio rimaste inalterate o non sostanzialmente manomesse dovrà essere estesa possibilmente fino a completare intere strutture o elementi costruttivi e decorativi compiutamente definiti, siano essi riferiti ai prospetti, alle coperture, ai corpi scala, e alle altre strutture orizzontali e verticali.  
Tutti gli interventi di modifica e ristrutturazione dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti delle nuove costruzioni con gli elementi superstiti in modo da consentirne la conservazione e la completa fruizione. I contorni e i giunti in comune tra le parti ricostruite e quelle conservate potranno, se necessario, essere evidenziati secondo i casi con un leggero solco o con una più ampia rientranza, per mediare con un vuoto rispettivamente l'accostamento tra vecchio e nuovo di elementi complanari o di parti e strutture situate su piani incidenti.
3. **Elementi di [prospetto](#).**  
Se sui prospetti dell'edificio non sono presenti brani di paramento, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio, per gli interventi di ristrutturazione si applicano le stesse norme dettate al successivo articolo per l'edilizia recente.  
Se viceversa si tratta di prospetti per i quali è interamente da prevedere la conservazione, si dovranno applicare le norme di cui al precedente capitolo relative all'edilizia tradizionale integra.  
Se infine vi è nello stesso prospetto una commistione tra parti da rinnovare ed elementi architettonici e decorativi qualificanti, dopo aver provveduto al restauro e al [consolidamento](#) di tali elementi si provvederà al completamento del prospetto con una integrazione della struttura muraria che dovrà risultare accordata e cromaticamente intonata alle preesistenze ma priva di connotazioni stilistiche, secondo le seguenti, più specifiche indicazioni.
4. **Modalità d'integrazione dei paramenti di [prospetto](#).**  
Nel caso di paramenti a faccia vista, il completamento della [muratura](#) dovrà essere realizzato con materiale anch'esso a faccia vista e della stessa qualità ma leggermente differenziato nella finitura superficiale e nell'apparecchio; in particolare per i paramenti in mattoni o materiale misto si potranno impiegare mattoni pieni fatti a mano; per le murature in pietra conca quadrata o sbizzata si adotteranno rivestimenti in pietra della stessa qualità e in conci della stessa dimensione, con faccia vista bocciardata o sabbata; infine per i paramenti in pietrame si potranno impiegare conci o pietrame sbizzato o tagliato a spacco; la pezzatura dei conci o del pietrame dovrà essere in generale più regolare e minuta rispetto ai paramenti originali.  
Nel caso di prospetti intonacati, il completamento della muratura sarà realizzato anch'esso con paramento intonacato, con un intonaco a grana leggermente più grossa di quello superstite, e colorato in pasta nella stessa tonalità di colore.
5. **Nuove aperture, infissi e serramenti.**  
Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite dovranno essere prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei [parapetti](#), dimensionate e disposte secondo quanto indicato al successivo articolo per l'edilizia recente. Per gli infissi e i serramenti si applicheranno le stesse norme nel caso di rifacimento dell'intero [prospetto](#), e si dovranno invece prevedere soluzioni di tipo tradizionale secondo le indicazioni di cui al capitolo che precede quando vi sia nello stesso prospetto la contemporanea presenza di nuove strutture ed elementi preesistenti.
6. **Strutture ed elementi di copertura.**  
Per gli interventi relativi alle coperture si potranno applicare, negli interventi di [ristrutturazione](#), tutte le norme previste al successivo articolo, fatte salve le eventuali esigenze di conservazione di singoli elementi qualificanti o di particolare pregio, come [altane](#), comignoli, campanili a vela, frontespizi e fastigi di coronamento, e altre strutture architettoniche emergenti dalle [falde](#) dei tetti, rispetto alle quali le nuove soluzioni di copertura dovranno risultare compatibili.  
Nel caso di interventi riguardanti ampliamenti e sopraelevazioni recenti rispetto alle originali strutture di copertura, dovranno essere ripristinati gli sporti di [gronda](#) in origine esistenti lungo i prospetti principali dell'edificio, al disotto delle parti oggetto di sopraelevazione.
7. **Strutture interne.**

Per gli interventi di ristrutturazione che interessano direttamente strutture voltate, solai, controsoffitti e pareti decorate, corpi scala ed altri elementi qualificanti o di particolare pregio situati all'interno dell'edificio, le modifiche dovranno essere concepite e realizzate in modo non soltanto da garantire la conservazione di tali elementi, ma anche la eventuale reintegrazione degli ambienti e dei contesti fisici e spaziali nei quali erano in origine inseriti.

Nel corso dei lavori dovranno inoltre essere prese tutte le precauzioni ed approntate tutte le opere provvisorie necessarie ad evitare danni agli elementi suddetti.

**Art. 140 PRESCRIZIONI E MODALITA' DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA  
ORDINARIA RECENTE, TOTALMENTE ALTERATA  
O PRIVA DI CARATTERI TRADIZIONALI**

[vai all'indice](#) 

1. Si intendono compresi in tale definizione tutti gli [edifici](#) ordinari con prevalente destinazione residenziale che risultano costruiti, ricostruiti o completamente trasformati dalla fine dell'ultima guerra ad oggi, con caratteri che sono quindi mera espressione della cultura edilizia attuale, nonché quei [manufatti](#) che, pur se di origine più antica, appaiono comunque del tutto privi di qualità e caratteri tradizionali apprezzabili.  
Nei commi seguenti vengono illustrate prescrizioni di tutela riferite ai singoli elementi [tipologici](#).
2. **Rientranze, sporgenze e allineamenti.**  
Per gli edifici inseriti in un contesto storico, sia nel caso di parziale [ristrutturazione](#) che di totale [demolizione](#) e [ricostruzione](#) in situ, dovranno essere rispettati gli [allineamenti](#) verticali e orizzontali esistenti fra gli edifici posti in aderenza lungo i fronti stradali.  
Nei lati che prospettano su vie o spazi pubblici non sono consentiti [balconi](#), [verande](#), scale esterne, [pensiline](#) o altri corpi o volumi sporgenti dall'area di [sedime](#) del vecchio o del nuovo edificio in misura superiore a cm 20, salvo quanto previsto per gli sparti di [gronda](#), e per i vani a [piano terra](#) destinati ad esercizi commerciali. In caso di intervento dovranno comunque essere eliminati gli elementi esistenti, fra quelli sopra menzionati, che risultino occupare o [aggettare](#) sullo spazio pubblico.  
Per gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) o di totale ristrutturazione edilizia, i termini planivolumetrici sono definiti per ciascun nuovo edificio dal [piano attuativo](#).
3. **Finitura dei paramenti di prospetto.**  
Sia negli interventi di [manutenzione straordinaria](#), che in quelli di [ricostruzione](#) o totale [ristrutturazione edilizia](#) degli edifici situati nei centri storici, tutti i prospetti dovranno essere interamente intonacati con finitura regolare a grana media e colorati in pasta in unica tinta, scelta fra quelle ricorrenti nel tratto di strada interessato e comunque intonate al colore delle [facciate](#) degli edifici adiacenti.  
Sono esclusi i paramenti in [muratura](#) a faccia vista, i rivestimenti di qualsiasi genere, i colori chiari o comunque accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi, del tipo rustico, graffiato, vermicolato, ecc.  
Per l'edilizia rurale dovranno invece essere previsti intonaci rustici in tinte chiare nella gamma delle terre colorate, o paramenti in pietra locale a faccia vista lavorata alla subbia o alla bocciarda grossa, in mattoni fatti a mano.
4. **Nuove aperture.**  
L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, dovranno essere disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno la metà di esse risultino della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale sia verticale. La larghezza di ciascuna apertura non potrà essere superiore a m 1,00 per le finestre e m 2,00 per le porte dei vani situati a [piano terra](#). Fra lo stipite di un'apertura e lo spigolo dell'edificio o lo stipite dell'apertura successiva, dovrà intercorrere una superficie piena di almeno un metro.  
I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm e [aggettanti](#) dal paramento murario non più di 3 cm, purché tutte realizzate nello stesso materiale di colore intonato a quello dei prospetti, e con lo stesso disegno liscio o semplicemente modanato.  
I davanzali delle finestre dovranno essere muniti di una soglia con relativo gocciolatoio, con le stesse caratteristiche di cui sopra.
5. **Infissi e serramenti.**  
Gli infissi vetrati dovranno essere ad ante intelaiate, con telai di qualsivoglia disegno e materiale, purché risultino nei prospetti del medesimo edificio conformi per [tipologie](#) e colori, che dovranno essere in tinta unita e intonati al colore del paramento.  
E' inoltre consentito l'uso di persiane, e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali sopra luce che, quale che sia il disegno e il materiale, dovranno essere colorati come previsto al precedente comma.  
Non sono ammesse porte completamente a vetri, serrande avvolgibili, né l'impiego di essenze lignee dolci o resinose verniciate al naturale, alluminio, acciaio e metalli in genere o altri materiali, che non siano colorati nella gamma di cui sopra. Per i vani degli esercizi commerciali si applicano le norme dell'apposito regolamento.
6. **Coperture ed elementi accessori.**  
Sia negli interventi di [ricostruzione](#) in situ che di totale [ristrutturazione edilizia](#), le nuove strutture di [copertura](#), di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a [falde](#) piane inclinate, con pendenza compresa fra il 25 e il 35 per cento, ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica

via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di [gronda](#) orizzontale realizzato come descritto successivamente. Le falde poste su piani incidenti dovranno essere riunite al [colmo](#) e lungo le rispettive linee d'intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a m 8,00.

Nell'edilizia rurale in siti di pendio l'inclinazione delle falde dovrà essere orientata prevalentemente verso valle, in senso concorde alla pendenza del terreno.

Nei centri storici non sono consentite coperture piane, né [altane](#), [abbaini](#) o altri corpi emergenti che interrompano l'andamento regolare delle falde, fatta eccezione per le torrette di [comignoli](#) ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o in [muratura](#) intonacata come il [prospetto](#) e munite di eventuali cappelli autoaspiranti, di dimensioni comunque non superiori a quanto richiesto dalle norme d'igiene.

E' consentita l'interruzione delle [falde](#) solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq 4,00 e complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite, a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati [lucernai](#), con telaio fisso o mobile, a filo dell'[estradosso](#) della copertura, senza superare in tal caso le dimensioni di mq 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra. Inoltre la parte di falda compresa tra il [colmo](#) del tetto e il lato superiore di ciascuna apertura terrazzata potrà essere rialzata di quanto necessario a consentire l'accesso alla [terrazza](#) stessa, e comunque di un'[altezza massima](#) non superiore a cm 40, raccordando la pendenza alla soprastante linea di colmo.

Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti, e comunque non oltre cm 70. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di un canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.

I manti di copertura dovranno essere unicamente in tegole e [coppi](#) laterizi abbinati, di colore chiaro, tipo tegoloppo.

Sia in caso di [ristrutturazione edilizia](#) che di semplice [manutenzione ordinaria](#) o [straordinaria](#) delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

#### **Art. 141 VETRINE, MOSTRE, TENDE, INDICATORI ED APPARECCHI RELATIVI AI SERVIZI PUBBLICI, ECC.**

[vai all'indice](#) 

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.  
Tende parasole mobili in corrispondenza di vetrine possono essere autorizzate, purché la loro sporgenza massima sullo spazio pubblico non superi la larghezza del marciapiede rialzato, in caso di assenza di marciapiede, non ecceda 1/6 della larghezza della [sede stradale](#), e la loro altezza minima dal suolo (piano del marciapiede) non sia inferiore a m 2,25 (m 2,50 se non esiste marciapiede sottostante), comprese le loro eventuali appendici ed i relativi meccanismi.  
In ogni caso esse non devono costituire ostacolo alla viabilità e circolazione, né limitare la visibilità, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.  
Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente sia in tempi successivi, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.  
Nelle zone storiche, fatta salva l'estetica del fabbricato e del suo contesto urbano, sono ammesse esclusivamente tende in armonia con il colore degli edifici circostanti e di quelle preesistenti. Le stesse devono essere prive di scritte, diciture, marchi, disegni, ecc. Non sono ammesse scritte pubblicitarie né indicanti l'attività se non in alternativa alle insegne commerciali. In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35, sempre nel rispetto dell'altezza minima dal suolo di cui sopra.  
Dovranno inoltre essere prive di pendagli a frange e non potranno essere realizzate con materiali plastici.
2. Le tende dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata e installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano nel quale sono collocate in corrispondenza dell'orario di chiusura dell'esercizio cui sono riferite, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa; in tal caso la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm. Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta. In ogni caso non è ammessa l'installazione di tende che coprano più di un'apertura.
3. Nel caso di vani ad arco che presentino un'altezza all'imposta inferiore a m 2,30, in luogo delle tende a spiovente è consentita l'installazione di cappottine ripieghevoli. Nel caso invece di vani architravati in cui sia l'altezza dell'architrave inferiore alla quota suddetta, è consentita, l'installazione di tende a falda inclinata con asse di avvolgimento collocato al disopra dell'architrave medesimo; la larghezza della tenda non dovrà comunque eccedere quella del vano sottostante.

4. Le tende possono essere realizzate in teli di tessuto naturale o plastificato, in tinta unita, nella gamma di colori approvata con specifico atto comunale. Al di fuori delle zone storiche sono consentite appendici verticali, sia frontali sia laterali, di altezza non superiore a cm 25, nello stesso tessuto e colore, con possibilità di inserirvi scritte e insegne d'esercizio.
5. Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.
6. Le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere costituite dal medesimo materiale e presentare colori tra loro armonizzati.
7. Le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche.
8. Non è ammessa l'installazione di tende che coprano elementi decorativi di pregio dell'edificio.
9. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, e previo avviso alla proprietà, può applicare sul fronte delle costruzioni:
  - ~~f)a)~~ le targhe toponomastiche, contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle strade, piazze ed aree pubbliche;
  - ~~e)b)~~ la segnaletica stradale verticale;
  - ~~f)c)~~ le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti di idranti, ecc.
  - ~~g)d)~~ le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - ~~h)e)~~ i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
  - ~~i)f)~~ i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., TELECOM, Monopolio e simili;
  - ~~j)g)~~ gli orologi elettrici;
  - ~~k)h)~~ i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - ~~l)i)~~ gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - ~~m)j)~~ le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati, non debbono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente comma non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al presente comma, deve darne avviso al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli apparecchi e gli indicatori del presente comma e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente comma è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente comma possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela storico-artistica-architettonica-monumentale soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
10. Sono proibite insegne, tende, infissi o vetrine che coprano o occultino parti ornamentali della facciata dell'edificio.
11. Per i nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà, in sede di richiesta del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività, richiedere l'approvazione anche di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne o targhe.
12. Nelle zone storiche, per tutti gli edifici, sono prescritte targhe, di dimensioni non superiori a cm 30 di larghezza per 20 di altezza, in ottone o materiale similare. Sono ammesse anche le targhe in plexiglas o vetro trasparente non colorato, in marmo o pietra con incisioni in bassorilievo. Qualora siano presenti più di 4 targhe, le stesse, di altezza non superiore a 15 cm ognuna, dovranno essere raccolte in un unico portatarghe. Pulsantieri, citofoni, ecc. dovranno essere preferibilmente in ottone.
13. Al fine di consentire che le attrezzature pubbliche quali telefoni, cassette postali pubbliche, rivendite automatiche, sportelli bancomat, ecc., possano essere utilizzate anche da persone a ridotta o impedita capacità fisica, dovranno essere adottati i seguenti criteri:
  - gli impianti dovranno essere dislocati secondo le esigenze prioritarie che saranno concordate con l'Amministrazione Comunale e comunque in modo razionale sul territorio al fine di non lasciare zone sprovviste;
  - nei posti pubblici almeno uno di ciascuno degli apparecchi presenti deve essere posto in modo raggiungibile tramite percorso orizzontale ed in modo che gli accessori necessari per l'utilizzo dell'apparecchio si trovino ad una altezza compresa fra m 0.80 ed m 1.20.

1. Si definisce “*insegna di esercizio*” la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.  
Si definisce “*preinsegna*” la scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e da marchi, realizzata su [manufatto](#) bifacciale e bidimensionale, utilizzabile su una sola o su entrambe le facce, supportato da una idonea struttura di sostegno, finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività ed installata in modo da facilitare il reperimento della sede stessa e comunque nel raggio di 5,00 km. Non può essere luminosa, né per luce propria, né per luce indiretta.  
Si definisce “*sorgente luminosa*” qualsiasi corpo illuminante o insieme di corpi illuminanti che, diffondendo luce in modo puntiforme o lineare o planare, illumina aree, fabbricati, monumenti, manufatti di qualsiasi natura ed emergenze naturali.  
Si definisce “*cartello*” un manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, ecc. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.  
Si definisce “*striscione, locandina e stendardo*” l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa. Può essere luminoso per luce indiretta. La locandina, se posizionata sul terreno, può essere realizzata anche in materiale rigido.  
Si definisce “*impianto pubblicitario di servizio*” qualunque manufatto avente quale scopo primario un servizio di pubblica utilità nell'ambito dell'[arredo urbano](#) e stradale (fermate autobus, pensiline, transenne parapetonali, cestini, panchine, orologi, o simili) recante uno spazio pubblicitario che può anche essere luminoso sia per luce diretta che per luce indiretta.  
Si definisce “*impianto di pubblicità o propaganda*” qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda sia di prodotti sia di attività e non individuabile secondo le definizioni precedenti, né come insegna di esercizio, né come preinsegna, né come cartello, né come striscione, locandina o stendardo, né come impianto pubblicitario di servizio. può essere luminoso sia per luce propria sia per luce indiretta.  
Si definisce “*targa*” qualunque manufatto rigido, di forma piana, realizzato con materiali di qualsiasi natura (metallo, plastica, legno, pietra, ecc.) apposto sull'ingresso che dà accesso ai locali della sede dell'attività o nelle immediate vicinanze.  
Nei successivi commi le preinsegne, gli striscioni, le locandine, gli stendardi, i segni orizzontali reclamistici, gli impianti pubblicitari di servizio, gli impianti di pubblicità o propaganda e le targhe, sono indicati per brevità, con il termine “*altri mezzi pubblicitari*”.
2. Lungo le strade o in vista di esse è vietato collocare insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda, segni orizzontali reclamistici, sorgenti luminose, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale, ovvero possono rendere difficile la comprensione o ridurre la visibilità o l'efficacia, ovvero arrecare disturbo visivo agli utenti della strada o distrarre l'attenzione con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione; in ogni caso, detti impianti non devono costituire ostacolo o, comunque, impedimento alla circolazione delle persone invalide. Sono, altresì, vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari rifrangenti, nonché le sorgenti e le pubblicità luminose che possono produrre abbagliamento. Sulle isole di traffico delle intersezioni canalizzate è vietata la posa di qualunque installazione diversa dalla prescritta segnaletica stradale.  
In ogni caso le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende, le targhe e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, studiati in funzione dell'insieme dei prospetti degli [edifici](#) e posti in opera a regola d'arte.
3. Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari. La collocazione di insegne di esercizio nell'ambito ed entro una distanza di 100 m da tali luoghi, è subordinata, oltre che all'autorizzazione di cui avanti, al nulla osta rilasciato dal competente organo di tutela.  
La collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme del presente articolo. Nell'interno dei [centri abitati](#) la competenza è comunale e l'autorizzazione amministrativa viene rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale. Il rilascio dell'[autorizzazione amministrativa](#) per la collocazione delle insegne di esercizio è invece in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.  
Quando i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari collocati su una strada sono visibili da un'altra strada appartenente ad ente diverso, l'autorizzazione precedente è subordinata al preventivo nulla osta di quest'ultimo. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari posti lungo le sedi ferroviarie, quando siano visibili dalla strada, sono soggetti alle disposizioni del presente articolo e la loro collocazione viene autorizzata dalle Ferrovie dello Stato, previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

4. Le violazioni alle disposizioni del presente articolo sono soggette alle sanzioni stabilite dall'articolo 23 del D.Lgs. 30.4.1995, n. 285.
- Sono considerate abusive tutte le forme pubblicitarie la cui esposizione non abbia ottenuto la regolare autorizzazione di cui al comma 3 precedente.
- Tutte le forme pubblicitarie non regolarmente autorizzate saranno eliminate o rimosse a cura dei responsabili ed a seguito di specifico provvedimento da parte del Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale. Ai responsabili saranno addebitate, previa contestazione delle relative infrazioni, le spese sostenute per la eliminazione, la rimozione e la cancellazione del materiale pubblicitario.
- Nell'ipotesi in cui l'installazione pubblicitaria:
- a) rechi grave pregiudizio o rappresenti imminente pericolo a persone o cose;
  - b) sia di ostacolo alla regolare circolazione di veicoli e pedoni;
  - c) sia di ostacolo alla realizzazione di opere pubbliche;
- il Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale, nel disporre l'immediata rimozione d'ufficio, ad opera di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, dà contestuale comunicazione dell'intervento al titolare dell'impianto, a mezzo di notifica. Le relative spese, nelle ipotesi sub a) e sub b), sono addebitate al titolare dell'autorizzazione.
- Il mezzo pubblicitario rimosso d'ufficio è depositato presso i locali del Magazzino Comunale. Su richiesta dell'interessato, da inoltrarsi entro 30 giorni dalla rimozione, il mezzo pubblicitario rimosso potrà essere restituito previo pagamento delle spese sostenute. In mancanza di richiesta entro tale termine e/o del pagamento del dovuto, il mezzo potrà essere distrutto.
5. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari, se installati fuori dai centri abitati non devono superare la superficie di 6,00 mq, ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 20,00 mq; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100,00 mq, è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100,00 mq, fino al limite di 50,00 mq.
- I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari, se installati entro la perimetrazione dei centri abitati non devono superare la superficie di 6,00 mq.
- Le preinsegne hanno forma rettangolare e dimensioni contenute entro i limiti inferiori di 1,00 m x 0,20 m e superiori di 1,50 m x 0,30 m; è ammesso l'abbinamento sulla stessa struttura di sostegno di un numero massimo di sei preinsegne per ogni senso di marcia a condizione che le stesse abbiano le stesse dimensioni e costituiscano oggetto di un'unica autorizzazione.
6. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari devono essere realizzati nelle loro parti strutturali con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici.
- Le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi.
- I mezzi pubblicitari, le insegne di esercizio, le targhe, i pannelli, i cartelli in genere, devono essere sottoposti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione a cura dei titolari delle relative autorizzazioni e dagli stessi mantenuti sempre in perfetto ordine.
- Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente alle esigenze di estetica, di statica e/o di sicurezza, il Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale potrà richiederne il ripristino assegnando un termine. Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale procederà, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le relative spese.
7. Qualora le suddette strutture costituiscono manufatti la cui realizzazione e posa in opera è regolamentata da specifiche norme, l'osservanza delle stesse e l'adempimento degli obblighi da queste previste deve essere documentato prima del ritiro dell'autorizzazione di cui al comma 3 precedente.
8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari devono avere sagoma regolare, che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela deve essere adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica stradale, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni.
- Occorre altresì evitare che il colore rosso utilizzato nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari costituisca sfondo di segnali stradali di pericolo, di precedenza e d'obbligo, limitandone la percettibilità.
- Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti in opera fuori dai centri abitati, deve essere, in ogni suo punto, ad una quota non inferiore a 1,50 m rispetto a quella della banchina stradale misurata nella sezione stradale corrispondente. Il bordo inferiore degli striscioni, delle locandine e degli standardi, se posizionati al di sopra della carreggiata, sia sulle strade urbane che sulle strade extraurbane, deve essere in ogni suo punto, ad una quota non inferiore a 5,50 m rispetto al piano della carreggiata.

9. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi, per luce propria o per luce indiretta, posti fuori dai centri abitati, lungo o in prossimità delle strade dove ne è consentita l'installazione, non possono avere luce né intermittente, né di intensità luminosa superiore a 150 candele per metro quadrato, o che, comunque, provochi abbagliamento.
- Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi devono avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela è adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 300 m fuori dai centri abitati ed a 50 m nei centri abitati, è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di 15 m dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'ente concedente l'autorizzazione.
- La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
10. Lungo o in prossimità delle strade, fuori e dentro i centri abitati, è consentita l'affissione di manifesti esclusivamente sugli appositi supporti o appositi spazi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale.
11. Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati e dai tratti di strade extraurbane per i quali, in considerazione di particolari situazioni di carattere non transitorio, è imposto un limite di velocità non superiore a 50 km/h, lungo o in prossimità delle strade dove ne è consentita l'installazione, è autorizzato ed effettuato nel rispetto delle seguenti distanze minime:
- 3 m dal limite della carreggiata;
  - 100 m dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - 250 m prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - 150 m dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - 150 m prima dei segnali di indicazione;
  - 100 m dopo i segnali di indicazione;
  - 100 m dal punto di tangenza delle curve come definite all'articolo 3, comma 1, punto 20), del D.Lgs. n. 285/92;
  - 250 m prima delle intersezioni;
  - 100 m dopo le intersezioni;
  - 200 m dagli imbocchi delle gallerie.
- Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia. Nel caso in cui, lateralmente alla [sede stradale](#) e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio o di altri mezzi pubblicitari, già esistano a distanza inferiore a 3,00 m dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, filari di alberi, di altezza non inferiore a 3,00 m, è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa, con il muro e con i tronchi degli alberi. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari non devono, in ogni caso, ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.
12. Il posizionamento dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati, lungo o in prossimità delle strade ove ne è consentita l'installazione, è comunque vietato nei seguenti punti:
- sulle corsie esterne alle carreggiate, sulle cunette e sulle pertinenze di esercizio delle strade che risultano comprese tra carreggiate contigue;
  - in corrispondenza delle intersezioni;
  - lungo le curve come definite all'articolo 3, comma 1, punto 20), del D.Lgs. n. 285/92 e su tutta l'area compresa tra la curva stessa e la corda tracciata tra i due punti di tangenza;
  - sulle scarpate stradali sovrastanti la carreggiata in terreni di qualsiasi natura e pendenza superiore a 45°;
  - in corrispondenza dei raccordi verticali concavi e convessi segnalati;
  - sui ponti e sottoponti non ferroviari;
  - sui cavalcavia stradali e loro rampe;
  - sui [parapetti](#) stradali, sulle barriere di sicurezza e sugli altri dispositivi laterali di protezione e di segnalamento.
13. Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari entro i centri abitati, ed entro i tratti di strade extraurbane per i quali, in considerazione di particolari situazioni di carattere non transitorio, è imposto un limite di velocità non superiore a 50 km/h, è vietato in tutti i punti indicati al comma 11, ed esso è autorizzato ed effettuato, di norma, nel rispetto delle seguenti distanze minime, fatta salva la possibilità di deroga, concessa dal Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale, nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione stradale:
- 50 m lungo le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere, prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
  - 30 m lungo le strade locali, prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
  - 25 m dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari, dai segnali di indicazione e dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni.
14. Le norme di cui ai commi 11 e 13, e quella di cui al comma 12, lettera c), non si applicano per le insegne di esercizio, a condizione che le stesse siano collocate parallelamente al senso di marcia dei veicoli in aderenza ai

fabbricati esistenti o, fuori dai centri abitati, ad una distanza dal limite della carreggiata, non inferiore a 3 m, e, dentro i centri abitati, ad una distanza non inferiore a 2,00 m, sempreché siano rispettate le disposizioni del comma 2, del presente articolo.

Le distanze indicate ai commi 11 e 13, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni, non sono rispettate per i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie, a fabbricati o comunque, fuori dai centri abitati, ad una distanza non inferiore a 3,00 m dal limite della carreggiata, ed entro i centri abitati, ad una distanza non inferiore a 1,50 m dal limite della carreggiata. In ogni caso tali cartelli e gli altri mezzi pubblicitari:

- a) dovranno essere collocati ad una distanza dal suolo superiore a 1,50 m;
  - b) le superfici utilizzabili per gli stessi non potranno eccedere il 5% della superficie del fabbricato rispetto al quale sono aderenti;
  - c) dovranno essere collocati su frontespizi nudi e ciechi, è cioè privi di finestre, di decorazioni, di rivestimenti;
  - d) dovranno essere asportabili;
  - e) potranno essere collocati su ponteggi, per la durata dei lavori che comportino l'installazione dei ponteggi stessi;
  - f) potranno essere collocati in sopraelevazione a cesate di cantiere per la durata del cantiere stesso;
  - g) potranno essere collocati in sopraelevazione di recinzioni a condizione che i pali di sostegno siano occultati;
  - h) potranno essere collocati su strutture autoportanti diverse dai pali;
  - i) potranno essere collocati su pali a vista, a condizione che i pali stessi si integrino stilisticamente con il mezzo pubblicitario, oppure vengano completamente occultati con siepi a vegetazione perenne e con altri elementi estetici.
15. Fuori dai centri abitati può essere autorizzata la collocazione, per ogni senso di marcia, di una sola insegna di esercizio per ogni stazione di rifornimento di carburante e stazione di servizio, della superficie massima di 4,00 mq, ferme restando tutte le altre disposizioni del presente articolo. Le insegne di esercizio di cui sopra sono collocate nel rispetto delle distanze e delle norme di cui ai commi 11, 12 e 13, ad eccezione della distanza dal limite della carreggiata.
16. Per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e da transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3,00 mq, non si applicano, fuori dai centri abitati, le distanze previste al comma 11, ed entro i centri abitati non si applicano le distanze previste al comma 13, sempreché siano rispettate le disposizioni del comma 2 del presente articolo.
17. L'esposizione di striscioni è ammessa unicamente per la promozione pubblicitaria di manifestazioni e spettacoli. L'esposizione di locandine e standardi è ammessa per la promozione pubblicitaria di manifestazioni e spettacoli, oltre che per il lancio di iniziative commerciali. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 8 e dal successivo comma 27, l'esposizione di striscioni, locandine e standardi è limitata al periodo di svolgimento della manifestazione, dello spettacolo o della iniziativa cui si riferisce, oltre che alla settimana precedente ed alle ventiquattro ore successive allo stesso. Per gli striscioni, le locandine e gli standardi, le distanze dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari previste dai commi 11 e 13 si riducono rispettivamente a 50 m ed a 12,5 m.
18. Fuori dai centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di variabilità inferiore a cinque minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli. Entro i centri abitati non viene stabilito alcun periodo di variabilità. L'installazione dei cassonetti luminosi a pubblicità intercambiabile (variabile) è comunque ammessa ad un'altezza minima di m 2,20 dal suolo, dentro e fuori dai centri abitati:
- a) su frontespizi nudi e ciechi e cioè privi di finestre, di decorazioni, di rivestimenti, purché i manufatti stessi siano asportabili;
  - b) nello specchio di vetrina;
  - c) in sopraelevazione a recinzioni a condizione che i pali di sostegno siano occultati;
  - d) su strutture autoportanti diverse dai pali;
  - e) su pali a condizione che i pali stessi si integrino stilisticamente con il mezzo pubblicitario, oppure vengano completamente occultati con siepi a vegetazione perenne e con altri elementi estetici.
- Per le esposizioni di cui ai precedenti punti d) ed e), la distanza minima di installazione dal limite della carreggiata o dal limite esterno della banchina stradale, deve essere di almeno 1,50 m in assenza di marciapiede. In presenza di marciapiede l'installazione dell'impianto deve avvenire in adiacenza al fabbricato, con una distanza dal filo fabbricato stesso di almeno cm 30, garantendo uno spazio utile di almeno 2,00 m per la circolazione pedonale. I cassonetti luminosi a pubblicità intercambiabile devono essere progettati, realizzati, ubicati e gestiti in modo che i livelli di luminosità emessi non rechino molestia o danno alle persone ed all'ambiente circostante.
19. E' vietata l'apposizione di messaggi pubblicitari sui bordi dei marciapiedi e dei cigli stradali.
20. Fuori dai centri abitati, ad una distanza, prima delle intersezioni, non superiore a 500 m, è ammesso il posizionamento di preinsegne in deroga alle distanze minime stabilite dal comma 11, lettere b), c), d), e), f) ed h). In tal caso, le preinsegne possono essere posizionate ad una distanza minima prima dei segnali stradali pari allo spazio di avvistamento previsto per essi e, dopo i segnali stradali, pari al 50% dello stesso spazio.



- Rispetto agli altri cartelli o mezzi pubblicitari è rispettata una distanza minima di 100 m.
21. Nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio possono essere collocati cartelli, insegne di esercizio e altri e mezzi pubblicitari la cui superficie complessiva non supera l'8% delle aree occupate dalle stazioni di servizio e dalle aree di parcheggio, se trattasi di strade di tipo C, E ed F, e il 3% delle stesse aree se trattasi di strade di tipo A e B, sempreché gli stessi non siano collocati lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione e in corrispondenza degli accessi. Dal computo della superficie dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari sono esclusi quelli attinenti ai servizi prestati presso la stazione o l'area di parcheggio.
- Nelle aree di parcheggio è ammessa, in eccedenza alle superfici pubblicitarie computate in misura percentuale, la collocazione di altri mezzi pubblicitari abbinati alla prestazione di servizi per l'utenza della strada entro il limite di 2,00 mq per ogni servizio prestato.
- In ognuno dei casi suddetti si applicano tutte le altre disposizioni del presente articolo.
22. L'autorizzazione al posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati, lungo le strade o in vista di essa, richiesta comma 2, del presente articolo, è rilasciata:
- per le strade e le autostrade statali dalla direzione compartimentale dell'A.N.A.S. competente per territorio o dagli uffici speciali per le autostrade;
  - per le autostrade in concessione dalla società concessionaria;
  - per le strade regionali, provinciali, comunali e di proprietà di altri enti, dalle rispettive amministrazioni, in particolare, per le strade comunali, l'autorizzazione è rilasciata dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia;
  - per le strade militari dal comando territoriale competente.
- Le autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali diritti di terzi, nonché qualsiasi nulla osta di competenza di altre autorità o Enti, che dovrà essere richiesto dagli interessati ed ottenuto prima della collocazione della installazione pubblicitaria.
- Il titolare dell'autorizzazione è tenuto a rispondere di tutti gli eventuali danni derivanti dall'esposizione dei mezzi pubblicitari.
- Rimangono salve ed impregiudicate tutte le azioni e sanzioni stabilite dalle leggi vigenti in ordine alle esposizioni abusive di pubblicità o in contravvenzione delle disposizioni sancite dal presente articolo.
23. La procedura per il rilascio delle autorizzazioni amministrative comunali è disciplinata dall'articolo 24 del presente Regolamento, con le ulteriori precisazioni seguenti.
- Il soggetto interessato al rilascio di una autorizzazione amministrativa comunale per l'installazione di cartelli, di insegne di esercizio o di altri mezzi pubblicitari deve indirizzare la relativa domanda al responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per quanto riguarda le insegne di esercizio oppure al Comandante del Corpo di Polizia Municipale per tutte le altre installazioni pubblicitarie, specificando:
- generalità: residenza e codice fiscale del richiedente e dichiarazione dell'attività autorizzata;
  - strada o piazza e numero civico relativi alla collocazione;
  - ragione sociale e sede legale della ditta installatrice, nonché il relativo numero di codice fiscale o partita IVA o numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.
- ed allegando, oltre alla documentazione amministrativa richiesta dall'articolo 24 del presente Regolamento che sia pertinente all'intervento:
- una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, con la quale si attesti che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e realizzato e sarà posto in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità. Per le successive domande di rilascio di autorizzazione amministrativa è sufficiente il rinvio alla stessa dichiarazione;
  - un bozzetto del messaggio da esporre ove sono riportati gli elementi necessari per una prima valutazione della domanda; possono essere allegati anche più bozzetti, precisando il tempo di esposizione previsto per ciascuno di essi e che, comunque, non può essere inferiore a tre mesi. Se la domanda è relativa a cartelli, insegne di esercizio o altri mezzi pubblicitari per l'esposizione di messaggi variabili devono essere allegati i bozzetti di tutti i messaggi previsti; il bozzetto dovrà indicare le dimensioni dell'installazione pubblicitaria, l'altezza da terra ed i colori che si intendono adottare;
  - estratto di mappa catastale con l'indicazione dell'ubicazione della installazione pubblicitaria;
  - documentazione fotografica con formato minimo 9 x 12 cm dalla quale risulti la posizione in relazione all'edificio specifico o al punto di installazione; tale documentazione fotografica dovrà inoltre individuare l'ambiente circostante, nonché il contesto architettonico del quale l'edificio interessato fa parte;
  - relazione tecnica illustrativa in riferimento a quanto richiesto nei punti precedenti;
  - qualora si tratti di insegna luminosa o illuminata è necessario allegare copia del certificato di idoneità in riferimento alla Legge n. 46/90, intestato alla ditta installatrice dell'insegna;
  - benestare in originale della proprietà dell'immobile o dell'amministratore del condominio o del suolo su cui il mezzo pubblicitario insisterà.
- Ogni richiesta di autorizzazione amministrativa dovrà riferirsi ad una sola attività, ma potrà comprendere più insegne.

L'autorizzazione alla posa di installazioni pubblicitarie può essere richiesta:

- a) dal soggetto che dispone, a qualsiasi titolo, dell'installazione pubblicitaria oggetto della richiesta;
- b) dalla ditta fornitrice dell'installazione pubblicitaria per conto dell'utilizzatore finale.

Il Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale, entro i 45 giorni successivi alla presentazione della domanda, concede o nega l'autorizzazione amministrativa. In caso di diniego, questo deve essere motivato.

L'autorizzazione all'installazione di cartelli, di insegne di esercizio o di mezzi pubblicitari ha validità per un periodo di tre anni ed è rinnovabile; essa deve essere intestata al soggetto richiedente. Il rinnovo dell'autorizzazione sarà possibile a condizione che i cartelli, le insegne di esercizio ed i mezzi pubblicitari, preesistenti siano adeguati al presente articolo.

L'autorizzazione è personale e non cedibile se non previo consenso dell'Amministrazione Comunale da parte del Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale.

Fuori dai centri abitati, qualora il soggetto titolare dell'autorizzazione, decorsi almeno tre mesi, fermo restando la durata della stessa, intenda variare il messaggio pubblicitario riportato su un cartello o su un altro mezzo pubblicitario, deve farne domanda, allegando il bozzetto del nuovo messaggio, all'ente competente, il quale è tenuto a rilasciare l'autorizzazione entro i successivi quindici giorni, decorsi i quali si intende rilasciata.

Il Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale è tenuto a mantenere un registro delle autorizzazioni rilasciate, che contenga in ordine di tempo l'indicazione della domanda, del rilascio dell'autorizzazione ed una sommaria descrizione del cartello, dell'insegna di esercizio o mezzo pubblicitario autorizzato; le posizioni autorizzate dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari devono essere riportate nel catasto stradale.

24. E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione amministrativa di:

- a) verificare il buono stato di conservazione dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari e delle loro strutture di sostegno;
- b) effettuare tutti gli interventi necessari al loro buon mantenimento;
- c) adempiere nei tempi richiesti a tutte le prescrizioni impartite dall'ente competente ai sensi dell'articolo 405, comma 1, del D.Lgs. n. 495/92, al momento del rilascio dell'autorizzazione od anche successivamente per intervenute e motivate esigenze;
- d) procedere alla rimozione nel caso di decadenza o revoca dell'autorizzazione o di insussistenza delle condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione o di motivata richiesta da parte dell'ente competente al rilascio.

E' fatto altresì obbligo al titolare dell'autorizzazione, rilasciata per la posa di striscioni, locandine e stendardi, di provvedere alla rimozione degli stessi entro le ventiquattro ore successive alla conclusione della manifestazione o dello spettacolo per il cui svolgimento sono stati autorizzati, ripristinando il preesistente stato dei luoghi.

Su ogni cartello o mezzo pubblicitario autorizzato dovrà essere saldamente fissata, a cura e a spese del titolare dell'autorizzazione, una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale sono riportati, con caratteri incisi, i seguenti dati:

- a) amministrazione rilasciante;
- b) soggetto titolare;
- c) numero dell'autorizzazione;
- d) progressiva chilometrica del punto di installazione;
- e) data di scadenza.

Per i mezzi pubblicitari per i quali risulti difficoltosa l'applicazione di targhette, è ammesso che i suddetti dati siano riportati con scritte a carattere indelebile.

La targhetta o la scritta di cui sopra devono essere sostituite ad ogni rinnovo dell'autorizzazione ed ogniqualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.

25. Per quanto riguarda le insegne di esercizio, come definite al comma 1 del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni particolari per la loro installazione:

Tipologia	Descrizione	Ubicazioni ammesse
<b>A</b>	Tubo al neon filiforme o comunque corpo luminescente che modellato forma l'insegna. Può essere indipendente o applicato a pannello di fondo di qualsiasi natura (se posto a portata di mano dovrà essere protetto da vetro o metacrilato)	Tutte le zone urbanistiche di PRG
<b>B</b>	Lettere scatolate realizzate singolarmente. Possono essere luminose e non; in metallo (alluminio, ottone, rame, acciaio, ecc.), in materiale plastico (metacrilato, PVC, policarbonato, ecc.) e legno. Possono essere posizionate singolarmente su apposito pannello di fondo o su struttura portante, su pareti, frontoni e tetti	Tutte le zone urbanistiche di PRG Nelle zone storiche solo in metallo a luce indiretta
<b>B1</b>	Lettera a fronte chiuso, può essere luminosa e non. La luminosità cosiddetta "a luce indiretta" uscirà dal retro della lettera e verrà riflessa sul muro o su eventuale pannello di fondo	Tutte le zone urbanistiche di PRG Raccomandata per le zone storiche (in metallo)
<b>B2</b>	Lettera a fronte aperto. Può essere luminosa o non. Il neon sarà a vista nel colore desiderato (il rosso non dovrà comunque superare 1/5 dell'intera superficie)	Tutte le zone urbanistiche di PRG. Nelle zone storiche solo in metallo.
<b>B3</b>	Lettera con fronte protetto da metacrilato nei colori desiderati. Può essere illuminata internamente (il colore rosso non dovrà comunque superare 1/5 dell'intera superficie)	Tutte le zone urbanistiche di PRG ad esclusione delle zone storiche
<b>C</b>	Insegna a cassonetto monofacciale. Può essere luminosa e non. Realizzata con struttura metallica e/o con frontale in metacrilato. Decorata nei colori desiderati ad eccezione del rosso che non deve superare 1/5 della superficie	Nelle zone storiche può essere inserita esclusivamente nello spazio sopra luce delle vetrine o nella










Commento [UU-A14]: sostituire PRG / P.R.G. con RUE

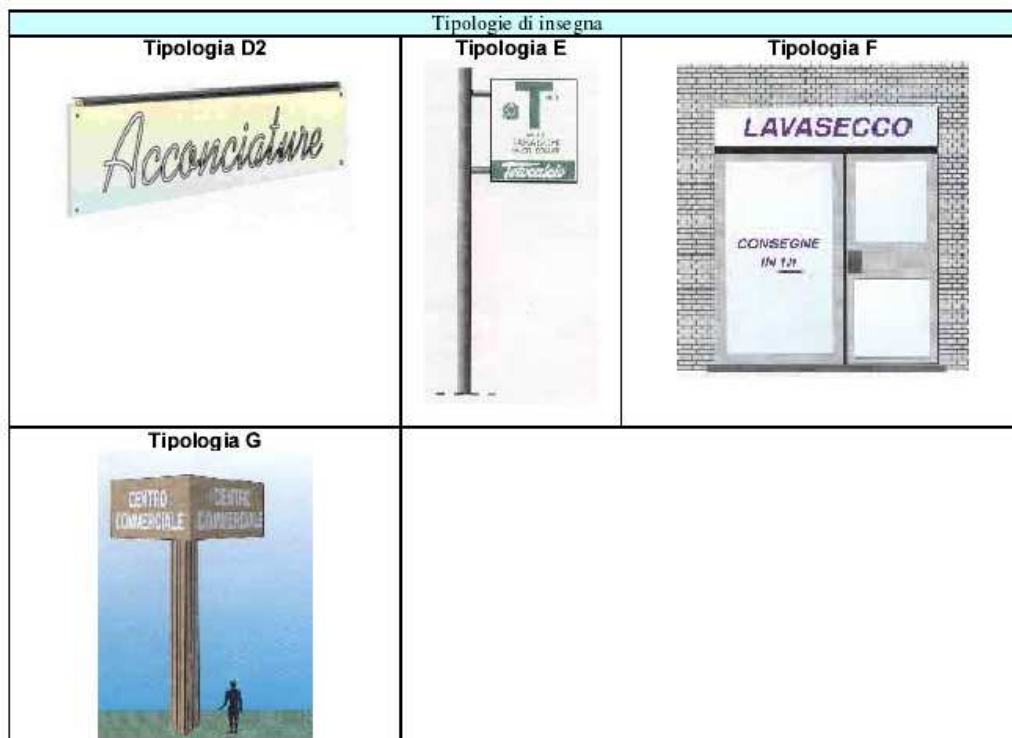
		fascia portainsegna. Non può essere posizionata su facciate fuori dalla fascia portainsegna. Al di fuori delle zone storiche può essere inserita anche in facciata, purché essa non superi la profondità di cm 15.
	<b>C1</b>	Soluzione con fronte traforato "in negativo". L'eventuale illuminazione trasparerà solo dalle lettere o dai marchi. Il fronte traforato può essere realizzato unicamente con metalli e legno. Le scritte traforate potranno essere protette da metacrilato posto internamente al cassonetto.
<b>D</b>		Insegna non luminosa costituita da pannello in metallo, legno, metacrilato, vetro, con spessore massimo di cm 4. Può essere applicata in aderenza al fondo o distanziata sino ad un massimo di cm 4 con appositi distanziatori
	<b>D1</b>	Possibilità di illuminazione della tipologia D con faretti applicati superiormente o inferiormente e con luce puntata direttamente ed esclusivamente sull'insegna
	<b>D2</b>	Possibilità di illuminazione della tipologia D con lampada neon opportunamente protetta applicata superiormente e con luce puntata direttamente ed esclusivamente sull'insegna
<b>E</b>		Insegne a bandiera classiche bifacciali. Possono essere realizzate nelle tipologie e nei materiali precedentemente descritti per le tipologie A, B, C e D. Possono essere luminose e non. Possono essere montate su pali, che dovranno essere installati esclusivamente su proprietà privata. Se poste perpendicolarmente al senso di marcia non potranno superare la superficie massima di mq 6. Se poste in facciate ed aggettanti su spazi pubblici non potranno superare la superficie massima di 1,5 mq.
<b>F</b>		Decorazioni sui vetri. Dovranno essere realizzate internamente con apposite vernici o pellicole adesive nei colori desiderati
<b>G</b>		Strutture particolari che possono essere a più facciate (totem). La superficie massima non dovrà superare il 5% dell'area del piazzale adibito a parcheggio

Nelle zone storiche valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) nel caso di insegne particolari (banche, enti, assicurazioni, ecc.) sono ammesse in **facciata** soltanto insegne monodicitura realizzate con lettere singole scatolari opache a luce indiretta;
  - b) non sono ammesse targhe pubblicitarie sulle finestre dei fabbricati o sulle ringhiere dei balconi;
  - c) in tutti i casi, ogni tipo di insegna d'esercizio dovrà essere realizzata con un solo colore di fondo ed un solo colore per la dicitura, salvo i casi di marchi registrati nazionali;
  - d) sono prescritte targhe in ottone o materiale simile con scritta in colore nero; sono ammesse anche targhe in plexiglas o vetro trasparente con scritte in colore nero o grigio. Nel caso di più targhe queste dovranno essere inserite in apposito portatarghe e dovranno avere tutte le stesse caratteristiche;
  - e) la larghezza dell'insegna non potrà in ogni caso superare la larghezza della vetrina;
  - f) le insegne d'esercizio a cassonetto (tipologia C e C1), non dovranno, in ogni caso, avere sporgenza superiore alla profondità della fascia portainsegna o del sopra luce di vetrina, in modo tale da essere collocate sempre a filo facciata;
  - g) nel caso in cui per le insegne di esercizio a cassonetto (tipologie C e C1) non sia possibile la realizzazione della fascia portainsegna, per motivi di carattere architettonico, legati alle particolari caratteristiche **tipologiche** di facciata, si potrà adottare esclusivamente la soluzione nello spazio sopra luce;
  - h) non è ammesso alcun tipo di insegna sui fabbricati classificati con la categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo e del restauro scientifico; per tali fabbricati le eventuali insegne già presenti alla data di approvazione del presente Regolamento dovranno essere rimosse; per gli stessi fabbricati sono ammesse solo le targhe con le caratteristiche definite al **comma 9 dell'articolo 163**.
26. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma 25, si definiscono:
- a) "spazio sopra luce delle vetrine": è la fascia, contenuta nell'apertura di facciata, posizionata al di sopra del serramento di vetrina, destinata ad integrare l'illuminazione naturale del locale o alla collocazione dell'insegna d'esercizio;
  - b) "fascia portainsegna": è il vano, realizzato nella **muratura** di facciata, collocato al di sopra dell'apertura di vetrina, destinato alla collocazione dell'insegna d'esercizio.

27. L'installazione di striscioni può avvenire, oltre a quanto prescritto in precedenza ai commi 8 e 17, alle seguenti condizioni:
- in sequenza rettilinea a distanza non inferiore a 15,00 m l'uno dall'altro;
  - in numero non superiore a 5 mezzi recanti lo stesso messaggio e per lo stesso periodo, anche se con istanze avanzate da soggetti diversi.
- L'installazione di striscioni è vietata con ancoraggio, anche di uno solo dei punti di aggancio, a:
- alberi;
  - finestre e balconi;
  - cesate, impalcature o ponteggi dei cantieri edili;
  - inferriate;
  - pali della segnaletica stradale;
  - targhe viarie.
28. I mezzi pubblicitari provvisori, ovvero quei manufatti opachi, monofacciali, bifacciali o polifacciali, non ancorati al suolo, possono essere installati alle seguenti condizioni:
- la dimensione massima in altezza non può superare i 2,50 m;
  - la superficie massima non può eccedere i 3,00 mq;
  - devono essere realizzati o supportati con materiale che ne garantisca la stabilità;
  - il numero massimo di mezzi per lo stesso soggetto pubblicitizzato è pari a 20 per l'intero territorio comunale, anche se con istanze avanzate da operatori diversi; in ogni caso non sarà possibile autorizzare le esposizioni per più di due soggetti nello stesso periodo;
  - per periodi non superiori ai 15 giorni consecutivi;
  - in presenza di marciapiede l'installazione deve avvenire ad una distanza di almeno 50 cm dal cordolo del marciapiede stesso, garantendo comunque uno spazio utile di almeno 2 m di larghezza per la circolazione pedonale.
29. Il volantinaggio è consentito su tutto il territorio comunale solo nelle forme che prevedono la consegna diretta del volantino nelle mani del destinatario del messaggio pubblicitario.  
Di seguito vengono riportati alcuni esempi esplicativi relativi alle tipologie riportate al precedente comma 25.
30. Derogano dalle norme di cui ai precedenti commi, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

Tipologie di insegna		
<p><b>Tipologia A</b></p> 	<p><b>Tipologia B</b></p> 	<p><b>Tipologia B1</b></p> 
<p><b>Tipologia B2</b></p> 	<p><b>Tipologia B3</b></p> 	<p><b>Tipologia C</b></p> 
<p><b>Tipologia C1</b></p> 	<p><b>Tipologia D</b></p> 	<p><b>Tipologia D1</b></p> 



31. Per le insegne luminose valgono inoltre le disposizioni dettate dai commi 34 e seguenti dell'articolo [167](#), in tema di riduzione dell'inquinamento luminoso.

**Art. 143 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE.  
RAMPE**

[vai all'indice](#)

- L'apertura di [passi carrai](#) sulla pubblica viabilità, così come le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate, e sono subordinate alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. I passi carrabili devono avere un'ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da:

  - non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare e pedonale sulla strada;
  - agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dal passo carrabile.

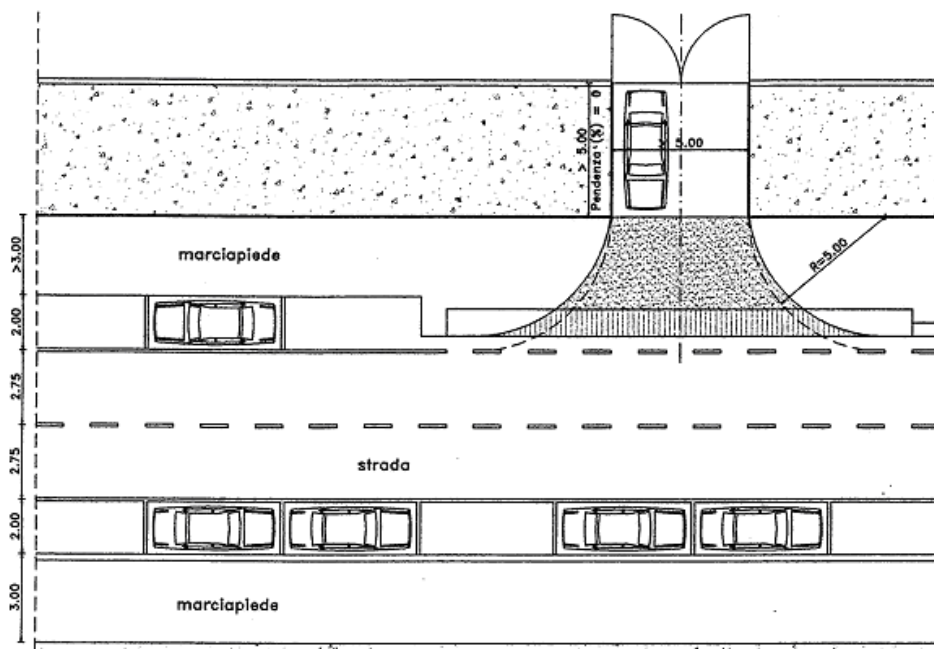
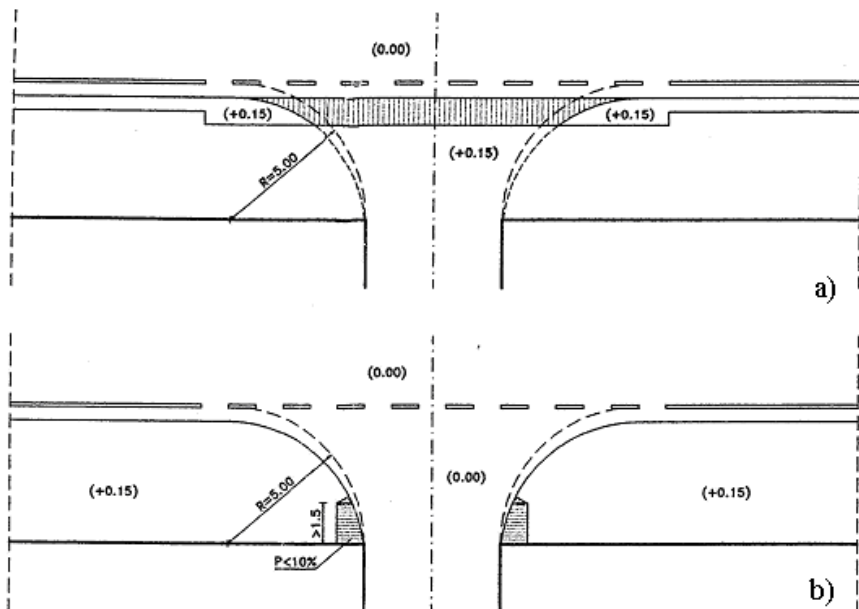
Conseguentemente, in corrispondenza dei passi carrabili dovranno, se dal caso, e su indicazione dell'Ufficio Viabilità comunale, essere realizzate zone di visibilità adeguate per l'avvistamento reciproco dei veicoli ed, in particolare, i passi carrabili non dovranno essere localizzati su zone di incanalamento, né tantomeno su intersezioni.
- Fra le uscite di autorimesse sia pubbliche sia private e le uscite pedonali di locali di uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) e gli incroci stradali, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m, misurata fra gli stipiti più vicini.

Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione del passo carraio è a carico della proprietà.

In ogni caso alle uscite di autorimesse pubbliche o private deve essere assicurata buona visibilità; qualora questa fosse ritenuta insufficiente si potrà ricorrere a anche a specchi convessi opportunamente disposti.
- Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole e tale da garantire aderenza anche in condizioni meteorologiche avverse, con scanalature per il deflusso delle acque ed essere dotate, almeno da un lato, di corrimano.
- In generale, la pendenza delle rampe di accesso ad aree private, può variare in relazione al dislivello e ai limiti e vincoli imposti dallo stato dei luoghi preesistente; in questo contesto la pendenza massima non può comunque essere maggiore del 20%.

5. Nel caso di edifici composti da più di 9 unità immobiliari o edifici pubblici, le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 15 %.
6. La larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
7. Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20.11.1981.
8. Nelle zone storiche gli interventi in deroga previsti dall'articolo 9 della Legge n. 122/89 sono comunque vietati quando gli edifici sono gravati da "vincolo di facciata" oppure sono classificati ad intervento di restauro e risanamento conservativo. Ove le aperture siano ammesse, i portoni devono essere adeguati all'architettura della facciata e realizzati o rivestiti in legno con l'apertura verso l'interno. In ogni caso, in centro storico, l'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti ai piani terra ed agli interrati è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e del contesto. Le autorimesse sotterranee non sono consentite se rampe e prese d'aria a vista risultano visibili in corrispondenza di elementi architettonici di pregio.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici dentro e fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati di almeno 4,50 m dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. La recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.  
Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentito l'Ufficio Viabilità comunale, potrà concedere inoltre deroghe a tale disposizione, per le strade comunali, nel caso di cancelli automatizzati con comando di apertura a distanza. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. L'apertura di un nuovo passo carraio che richieda o meno l'esecuzione di opere edilizie, o la modifica di quelli esistenti, dovrà essere autorizzata con il prescritto provvedimento abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio dell'attività). Il concreto esercizio del diritto di passo carrabile, sia per quelli di nuova apertura sia per quelli esistenti alla data del 31.12.1998, dovrà essere specificatamente concesso tramite autorizzazione amministrativa del Responsabile del Servizio Viabilità comunale, di cui all'articolo 24 del presente Regolamento, a seguito di specifica richiesta, secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio Viabilità comunale.  
L'autorizzazione amministrativa di esercizio del passo carrabile avrà numerazione progressiva e sarà registrata in apposito elenco istituito presso l'Ufficio Viabilità comunale, a tale ufficio è demandata l'organizzazione dell'archivio ed il suo costante aggiornamento.  
L'autorizzazione è concessa esclusivamente se il passo carrabile è il solo mezzo per accedere ad un'area ove possono stazionare veicoli: tale condizione va accertata da parte dell'Ufficio Viabilità comunale.
11. I passi carrabili dovranno essere conformi a quanto disposto dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 285/1992 e dall'articolo 46 del D.Lgs. n. 495/1992 ed inoltre, fermo restando quanto stabilito al comma 2, alle seguenti prescrizioni, fermo restando quanto disposto al comma 15:
  - a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 m e non superiore a 6,50 m; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due strade pubbliche non sia inferiore a 12,00 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 m ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 m;
  - d) le opere vengano realizzate senza la creazione di barriere architettoniche sui marciapiedi.
 Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui ai punti a), b) e c) di cui sopra, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, sentito l'Ufficio Viabilità comunale.  
L'apertura delle cordature nel marciapiede stradale ed in genere tutte le opere necessarie all'apertura del passo carrabile da realizzare sugli spazi pubblici sarà eseguita a cura e spese del titolare del passo carrabile stesso secondo le indicazioni dei Servizi comunali Viabilità e LL.PP.e Patrimonio.
12. I passi carrabili delle aree e degli edifici per la sosta aventi capacità non superiore a 15 posti auto devono avere una larghezza minima di 3,50 m; quelli aventi capacità uguale o superiore a 16 posti auto devono avere una larghezza minima di 5,00 m, tale da consentire l'incrocio dei veicoli. Nel caso di aree o di edifici per la sosta aventi notevole capienza (superiore a 300 posti auto) occorre prevedere la separazione degli ingressi e delle uscite, con rami a senso unico ciascuno della larghezza minima di 3,00 m. In quest'ultimo caso la minima distanza tra i passi carrabili e le intersezioni deve essere non inferiore a 30 m; deve inoltre essere prevista adeguata illuminazione avendo comunque cura di evitare fenomeni di abbagliamento
13. Per le zone di nuovo impianto urbanistico l'innesto del passo carrabile sulla carreggiata deve essere raccordato con curve circolari di raggio pari a 5,00 m, così come è illustrato nella figura seguente (schemi "a" e "b"); la soluzione indicata in figura a), nella quale il passo carrabile non interrompe la continuità del piano del marciapiede, è da

preferirsi in quanto favorisce i pedoni e specialmente le persone con difficoltà motorie. In particolare, quest'ultima soluzione è da realizzarsi nel caso di passi carrabili destinati ad aree ed edifici per la sosta aventi capacità non superiore a 15 posti auto.



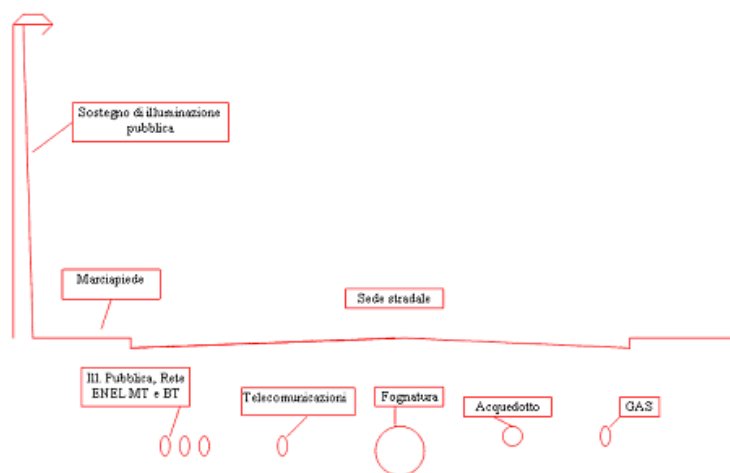
14. I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale; allo sbocco dei passi carrabili la sosta è vietata; il divieto di sosta si estende per tutta la larghezza dell'innesto ed eventualmente oltre, qualora motivi di visibilità lo richiedano.
15. La pavimentazione del marciapiede nel tratto attraversato dal passo carrabile deve essere eseguita con l'impiego di materiale diverso per tipo e per colore.  
L'accesso pedonale dall'esterno è opportuno che venga distinto da quello per i veicoli; qualora si tratti di insediamenti suscettibili di affollamento (scuole, ospedali, teatri, cinematografi, grandi magazzini, ecc.), tra il passo carrabile e l'accesso pedonale deve sussistere una adeguata distanza.  
I percorsi interni devono rispettare la larghezza stabilita per il passo carrabile e devono avere una pendenza longitudinale non superiore al 15% se scoperti ed al 20% se coperti; nei tratti in curva il raggio interno non deve essere inferiore a 5,00 m.  
In ogni caso deve essere previsto un tratto piano e rettilineo della lunghezza minima di 5,00 m prima del marciapiede; i cancelli o i portoni devono essere ubicati oltre il suddetto tratto, anche per evitare l'arresto dei veicoli sul marciapiede.
16. L'apertura di nuovi passi carrai o la modifica di quelli esistenti può essere negata qualora la loro ubicazione, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Viabilità comunale, possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

#### **Art. 144 STRADE PUBBLICHE E PRIVATE**

[vai all'indice](#)

1. Le nuove strade pubbliche debbono essere realizzate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada, oltre che del Decreto ministeriale 05.11.2001, n. 6792, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", come modificato dal D.M. 22.4.2004.
2. I [piani urbanistici attuativi](#) non debbono comunque prevedere strade urbane con pendenze superiori a quelle indicate al punto 5.3.1 del Decreto di cui al comma 1.
3. Tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, [recinzioni](#) ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'[arredo urbano](#), dovranno:
  - a) se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
  - b) se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.
4. Le nuove strade urbane "di quartiere" e "locali", e le strade extraurbane ricomprese all'interno delle perimetrazioni delle zone urbanistiche di espansione, ~~e così come definite dall'articolo 2 del D.Lgs n. 285/92, ove non sia prevista lungo di esse la sosta dei veicoli, anche se a fondo cieco, dovranno avere sezione minima pari a 11,00 m (due marciapiedi da 1,50 m e due corsie da 3,50 m, oltre a 2 banchine da 0,50 m).~~  
~~Per le stesse strade, ove sia prevista la sosta, dovrà prevedersi una specifica "fascia di sosta", su uno o due lati, della profondità minima pari a 2,20 m per la sosta longitudinale e di 5,50 m per la sosta perpendicolare (5,00 m per stalli di sosta inclinati a 45°).~~  
~~dovranno attenersi all'Art.74 delle Norme di POC.~~
5. Per le nuove strade nelle zone produttive di nuova urbanizzazione, ferme restando le misure minime della sezione stradale come sopra indicate, è consentita, se concordata con l'Ufficio Viabilità comunale, la realizzazione del marciapiede su un solo lato stradale.
6. Nella costruzione di nuove strade dovranno prevedersi apposite piazzole per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani, in modo tale che questi non siano collocati sul piano della carreggiata stradale e che, per tipologia, numero, ubicazione e dimensioni, dovranno corrispondere alle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio Ambiente comunale.
7. Per quanto riguarda la collocazione dei sottoservizi, la sezione stradale tipo per le nuove strade è quella riportata nella figura seguente.  
Valgono in ogni caso, in via prioritaria, le disposizioni dettate dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3.3.1999 "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici".

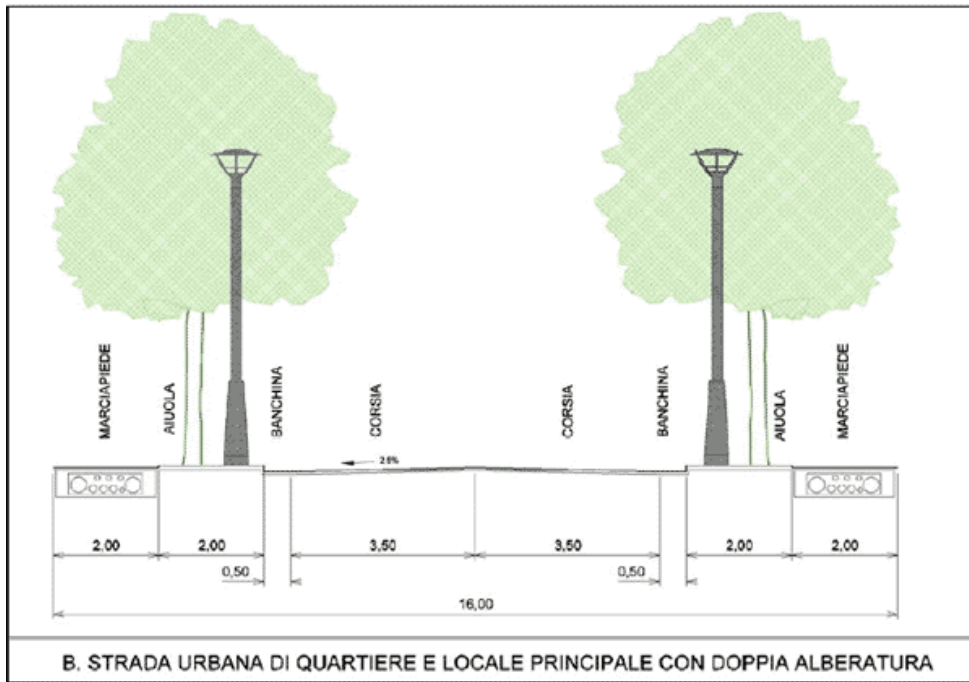
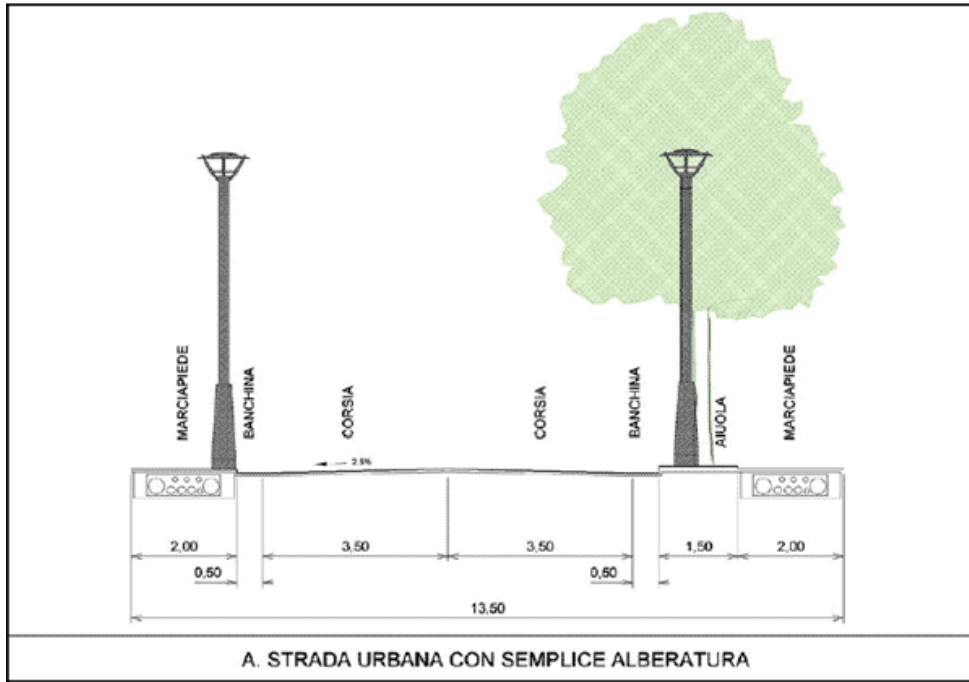




8. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
9. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
10. Le strade private a servizio di residenze con più di due unità abitative devono avere larghezza minima della sede stradale di m 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezziera della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. circoscrivibile ad un cerchio di raggio minimo di m 7.
11. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima della sede stradale di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezziera della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
12. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 10 e 11 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
13. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione a norma dell'articolo 167 del presente Regolamento.
14. Le strade private dovranno obbligatoriamente essere segnalate all'imbocco con un cartello riportante la dicitura "strada privata" e potranno essere delimitate all'imbocco con catene.
15. L'apertura delle strade, ancorché private, all'uso pubblico è subordinata alla collocazione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale (compresa quella di indicazione nome-strada), prevista dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i., e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione, approvato con D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e s.m.i., in esecuzione ai provvedimenti di regolamentazione della circolazione stradale emanati dal Comune di Carpaneto e secondo le indicazioni dell'Ufficio Viabilità comunale.
16. Ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 503/96, nelle strade ad alto volume di traffico gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità. Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità. Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote. Gli impianti semaforici, di nuova installazione o di sostituzione, devono essere dotati di avvisatori

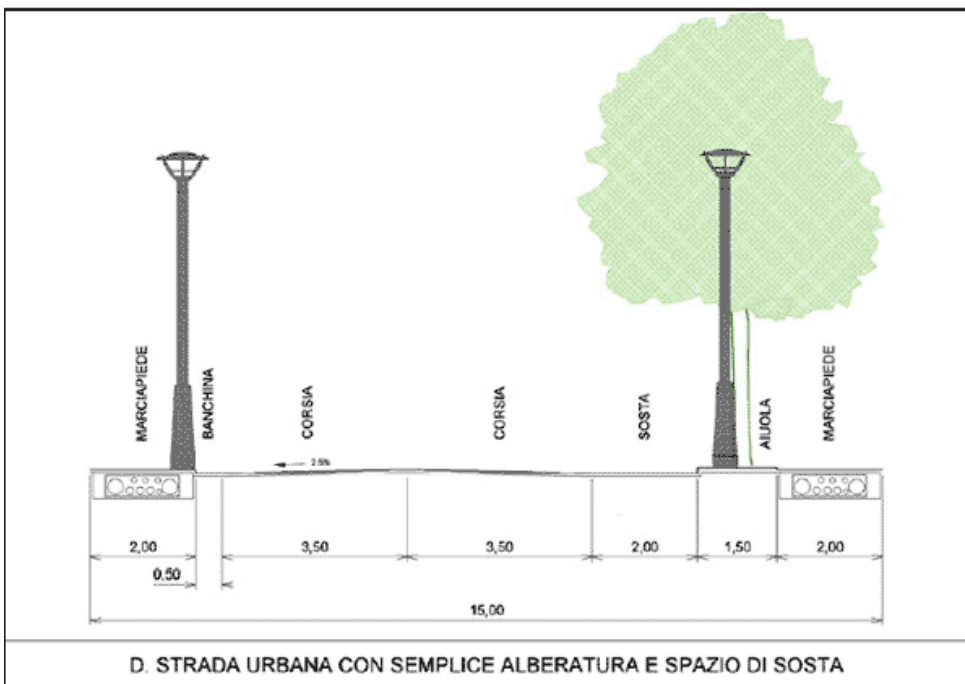
acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

17. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
18. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.
19. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione stradale.
20. ~~Soluzioni stradali preferenziali:~~

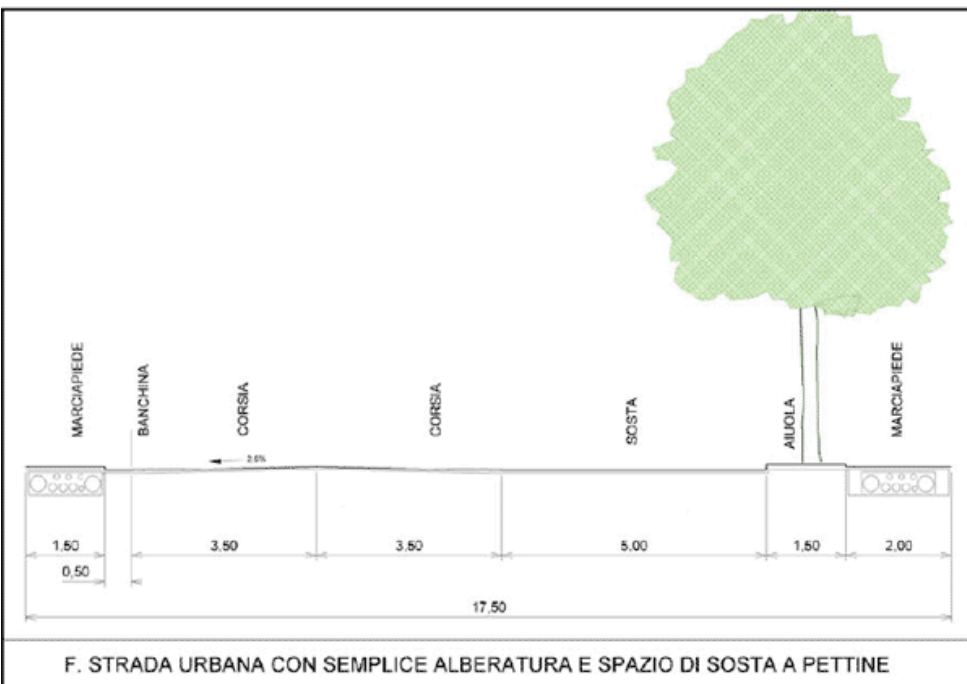
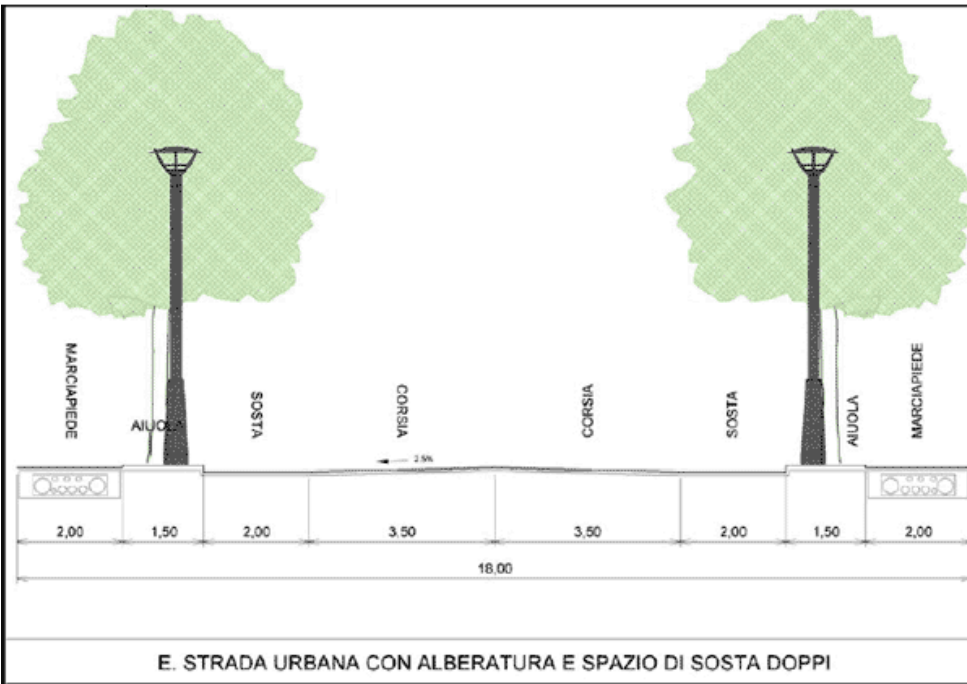


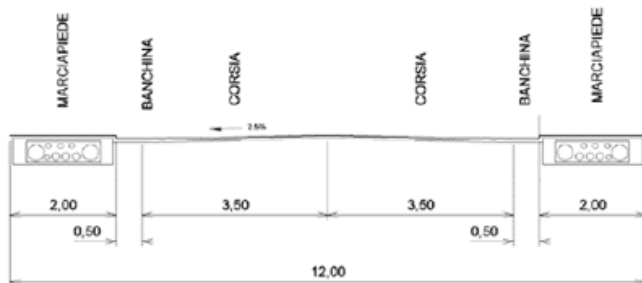


C. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON PISTA CICLABILE

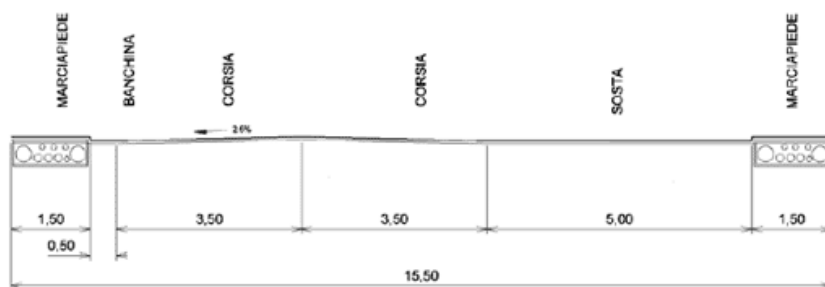


D. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA





G. STRADA URBANA SEMPLICE



H. STRADA URBANA SEMPLICE CON PARCHEGGIO A PETTINE

20. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui al D.P.R. 30.3.2004, n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447", nei seguenti casi:
- [infrastrutture stradali](#) esistenti, al loro ampliamento in sede e alle nuove infrastrutture in affiancamento a quelle esistenti, alle loro varianti;
  - infrastrutture stradali di nuova realizzazione.
- Le verifiche e le misurazioni della rumorosità indotta dal traffico stradale devono essere condotte con le metodologie previste dalla norma UNI EN ISO 11819-1:2004 "Acustica - Misurazione dell'influenza delle superfici stradali sul rumore da traffico - Metodo statistico applicato al traffico passante".
21. Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate dal D.M. 21.6.2004 "Aggiornamento delle istruzioni tecniche per la progettazione, l'omologazione e l'impiego delle barriere stradali di sicurezza e le prescrizioni tecniche per le prove delle barriere di sicurezza stradale".
22. Nella realizzazione di nuove intersezioni per le strade ad uso pubblico dovranno applicarsi le disposizioni dettate dal Decreto 19.4.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

**Art. 145 ILLUMINAZIONE STRADALE. STANDARD PRESTAZIONALI.  
RIDUZIONE DELL'INQUINAMENT LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO.  
ILLUMINAZIONE DI ARREDO URBANO**

[vai all'indice](#)

1. Qualsiasi impianto di illuminazione stradale, pubblico o privato, deve garantire un'adeguata visibilità nelle ore serali e notturne affinché il traffico motorizzato e pedonale si svolga con sicurezza. Valgono in proposito le disposizioni dettate dalla norma UNI 10439 del luglio 2001 "Illuminotecnica - Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato".
2. Gli impianti di illuminazione stradale devono essere realizzati in modo tale da:
  - evitare fenomeni di abbagliamento;
  - offrire un accettabile grado di uniformità di illuminamento;
  - garantire la massima sicurezza contro i contatti diretti ed indiretti;
  - facilitare le operazioni connesse con la manutenzione (sostituzione delle lampade e pulizia periodica degli apparecchi di illuminazione);
  - non costituire fonte di pericolo per i veicoli o per i pedoni, attraverso un corretto posizionamento;
  - offrire un gradevole aspetto estetico: scelta dei sostegni e degli apparecchi di illuminazione le cui forme e dimensioni si armonizzino con l'ambiente circostante, accurato allineamento dei sostegni e degli apparecchi, ecc.;
  - assicurare un elevato grado di affidabilità all'intero impianto, sia ricorrendo a materiali recanti il Marchio di Qualità, sia adottando tutti quegli accorgimenti che rientrano nelle regole dell'arte.
3. La disposizione dei centri luminosi dovrà avvenire esclusivamente secondo una delle seguenti modalità, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale:
  - a) *Assiale (o centrale)*:  
i centri luminosi sono appesi e disposti lungo l'asse della carreggiata;
  - b) *Biassiale*:  
i centri luminosi sono appesi e disposti lungo gli assi delle due corsie di traffico;
  - c) *Unilaterale*:  
i centri luminosi sono su sostegni allineati lungo un lato della strada;
  - d) *Bilaterale a centri alternati*:  
i centri luminosi sono su sostegni allineati lungo i due lati della strada e sfalsati tra di loro;
  - e) *Bilaterale a centri opposti*:  
i centri luminosi sono su sostegni allineati lungo i due lati della strada e corrispondenti;
  - f) *Doppia centrale*:  
i centri luminosi sono doppi e collocati su sostegni posti sull'aiuola spartitraffico centrale delle strade a doppia carreggiata;
  - g) *A gruppi*:  
i centri luminosi sono su sostegno collocato nell'aiuola centrale delle intersezioni, nodi stradali e piazzali.
4. Per illuminare tratti curvilinei i centri luminosi dovranno essere disposti sul lato esterno della carreggiata. L'interdistanza dovrà essere opportunamente ridotta rispetto ai tratti rettilinei, in modo direttamente proporzionale alla diminuzione del raggio di curvatura. La sporgenza dei centri luminosi sulla strada dovrà essere ridotta. Preferibilmente la disposizione dei centri luminosi dovrà essere del tipo unilaterale. E' da evitare la disposizione bilaterale alternata. Prevedere inoltre un centro luminoso in corrispondenza del prolungamento di ognuno degli assi di marcia degli autoveicoli; in relazione a tali centri si stabilirà quindi la posizione degli altri.
5. Per l'illuminazione di intersezioni a T vale quanto detto al comma precedente: collocare un centro luminoso in corrispondenza del prolungamento dell'asse di circolazione confluyente dall'incrocio stesso.
6. Per l'illuminazione delle intersezioni a X:
  - a) nel caso di strade della stessa classe ed illuminate bilateralmente, è preferibile porre un centro luminoso sul lato opposto dell'incrocio rispetto alla direzione del traffico;
  - b) nel caso di strade appartenenti a classi diverse, fermo restando quanto detto al punto a), occorre aumentare il livello di illuminamento, per richiamare l'attenzione degli utenti della strada.
7. Per l'illuminazione di rotonde, oltre ai centri luminosi lungo il lato esterno della rotonda stessa, occorre porre un centro luminoso lungo il perimetro dell'aiuola centrale, in corrispondenza del prolungamento dell'asse di circolazione confluyente nella rotonda.
8. Per l'illuminazione dei passaggi pedonali occorre disporre un apparecchio illuminante in prossimità della mezzera del passaggio e comunque a distanza non superiore a 0,7 volte l'altezza di montaggio; nelle strade a doppio senso occorre posizionare due apparecchi illuminanti.  
I livelli di illuminamento debbono essere da 4 a 5 volte maggiori di quelli orizzontali dell'impianto base.  
L'altezza di montaggio degli apparecchi deve essere la più ridotta possibile, senza però limitare l'altezza utile alla circolazione.
9. Classificazione delle strade secondo il traffico.

Le strade, ai fini della scelta del tipo di illuminazione stradale, sono classificate in 5 classi, secondo il tipo di traffico e le caratteristiche della strada come riportate nella seguente tabella :

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE SECONDO IL TRAFFICO				
Classe della strada		Tipo e densità della circolazione (*)	Tipo di strada	Esempi
<b>SOLA CIRCOLAZIONE STRADALE</b>	A	Circolazione motorizzata consistente e veloce	Strade con carreggiate separate , completamente libere da incroci a livello e con accessi interamente controllati	Autostrade - strade a scorrimento veloce
	B		Strade importanti per circolazione solo motorizzata con possibili vie separate per veicoli lenti e/o pedoni	Strade principali Strade importanti Circonvallazioni
	C	Circolazione motorizzata consistente a velocità moderata (**) o consistente circolazione mista a velocità moderata.	Strade urbane od extra urbane con tutti i tipi di utenti	Strade radiali
<b>CIRCOLAZIONE MISTA</b>	D	Circolazione mista abbastanza consistente di cui una forte proporzione È costituita da traffico lento o pedoni	Strade in città o centri di vendita, strade di accesso ad aree ed edifici pubblici dove il traffico motorizzato incontra una consistente circolazione lenta o pedonale.	Strade principali Vie commerciali e di vendita ecc.
	E	Circolazione mista a velocità e densità limitate	Strade di collegamento aree residenziali ( vie residenziali ) e la rete di strade di classe A-B-C-D	Strade di collegamento Strade locali ecc.

(\*) Laddove la configurazione della strada è al di sotto dello standard previsto per il tipo e densità di traffico considerato, è consigliabile installare una illuminazione di qualità superiore a quella raccomandata. Invece, nel caso in cui la configurazione della strada è al di sopra degli standard per la prevista densità di traffico, sarà giustificato adottare, per ragioni di economia, una qualità di illuminazione leggermente inferiore alle raccomandazioni.  
(\*\*) Limite di velocità di circa 70 km/h.

10. Classificazione delle pavimentazioni, ai fini della scelta del tipo di illuminazione stradale:

Gruppo	Aspetto della pavimentazione	Esempio
RI (A)	Molto chiara e molto scabrosa	Asfalto con inerte molto chiaro od additivi chiari
R II (B)	Chiara con scabrosità elevata o media	Calcestruzzo di cemento
R III (C)	Scura con scabrosità elevata o media	Asfalto con inerte scuro a grana grossa .Pietra scura (lastre)
R IV (D)	Scura e levigata	Asfalto liscio - asfalto con inerte scuro a grana fine

11. Valori medi dell'illuminamento in funzione della pavimentazione e della classe dell'apparecchio di illuminazione:

Classe dell'apparecchio di illuminazione	Tipo di pavimentazione stradale (tab.1)			
	R I Asfalto con inerti chiari	R II Calcestruzzo di cemento	R III Asfalto con inerte scuro	R IV Asfalto liscio
Cut off	12	15	20	24

I valori lux/cd/mq sono riferiti a pavimentazioni con almeno un anno di usura.

Valori di illuminamento				
Valori iniziali di illuminamento necessari per tipo di pavimentazione (vedi. tab.2)				



Classe della strada	Tipo di strada	Lumin. media (cd/mq)	R I chiaro	R II calcest.	R III scuro	R IV liscio scuro	Grado di uniformità dell'illuminamento minimo (grado gener) E min/ E max.	Classe dell'apparecchio di illuminazione
A	Strade a scorrimento veloce	1	12	14	20	24	0,4	Cut-off (schermato)
B 1	Strade importanti o strade principali	1	12	14	20	24	0,4	Cut-off schermato
B 2		0,7	8	10	15	18		
C 1	Circonvallaz. o strade radiali con limiti di velocità 70 km/h	1	12	14	20	24	0,4	Cut-off schermato
C 2		0,7	8	10	15	10		
D	Strade principali Vie commerciali vendita ecc.	1	12	14	20	24	0,4	Cut-off schermato
E	Strade di collegamento locali ecc.	0,5	6	8	10	12	0,3	Cut-off schermato
	Strade con traffico irrilevante- Viali giardini - parchi	-	5				0,3	Non Cut-off

12. Indicazioni orientative sull'impiego delle lampade per l'illuminazione di aree o manufatti esterni:

Tipo di impiego	Incandescenza alogene	Fluorescent e	Alogenuri metallici	Vapori di mercurio 4000K	Vapori di mercurio 3500K	Vapori di sodio alta pressione Ra 20	vapori di sodio alta pressione Ra 60	Vapori di sodio bassa pressione
<b>VIABILITÀ STRADALE</b>								
Strade centrali , zone pedonali				*	*	*	*	
Piazze			*	*	*	*	*	
Zone commerciali	*	*	*				*	
Strade secondarie, posteggi.				*	*	*	*	
Viali e passaggi pedonali.				*	*	*	*	
Incroci stradali						*	*	*
Viali parchi e giardini		*		*				
Piazzali di imbarco			*			*	*	
<b>IMPIANTI INDUSTRIALI</b>								
Cortili di fabbriche, posteggi	*	*	*	*		*		*
Porti	*		*	*		*		
Stoccaggi depositi			*			*		*
Cantieri	*		*			*		
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>								
Campi sportivi	*		*			*	*	
Grandi stadi			*					
<b>ILLUMINAZIONE DECORATIVA</b>								
Edifici e monumenti	*		*		*	*	*	
Parchi e giardini		*	*	*	*		*	

\* La lampada indicata in testa alla colonna è adatta al tipo di impiego.

13. Caratteristiche tecniche ed illuminotecniche delle più comuni lampade per esterno:

Tipo di lampada	Potenza (W)	Flusso luminoso (lm)	Efficienza luminosa (lm/W)	Temperatura di colore (K)	Indice di resa del colore Ra	Vita media (h)	Note caratteristiche
Incandescenza	60-200	730-3150	12-15	2700	100	1000	Accensione istantanea, costo modesto, non occorre alimentatore.
Alogena	750-2000	16500-44000	22	2900-3000	100	2000	luce bianca, efficienza luminosa superiore alle lampade ad incandescenza, non occorre alimentatore.
Fluorescente (lineare)	15-58	100-5400	66-90	1700-6500	65-95	9000	Ampia scelta di tonalità di luce, occorre alimentatore.
Fluorescente (compatta)	13-25	600-1200	46-48	3000	80	8000	Ampia scelta di tonalità di luce, occorre alimentatore.
Miscelate	100-500	1100-13000	11-26	3500	50-80	3000-4000	Efficienza luminosa non elevata non occorre alimentatore.
Vapori di mercurio	50-1000	18000-58000	30-60	2900-4200	50-60	10000	Buona efficienza luminosa, lunga durata, occorre alimentatore.
Alogenuri metallici	70-2000	4700-189000	67-94	4000-4600	65-80	5000	Forte concentrazione di flusso luminoso, bianca, occorre alimentatore e accenditore.
Sodio alta pressione	50-1000	3300-125000	65-125	1900-2100	20-60	8000-12000	Forte concentrazione di flusso luminoso, elevata efficienza luminosa occorre alimentatore e accenditore.
Sodio bassa pressione	35-180	4500-32300	123-179	1800	-	8000-10000	Luce gialla monocromatica elevatissima efficienza luminosa, occorre alimentatore.
Induzione	85	5500	65	3000-4000	85	60000	Lampada di recente realizzazione durata molto elevata.

14. L'altezza dei centri luminosi, in relazione alla larghezza della carreggiata, è stabilita nella tabella seguente.

Classe della strada	Larghezza della carreggiata (m)	Disposizione consigliata	Altezza di montaggio (m)
A-B-C	8÷10 ≥10	unilaterale o bilaterale a centri alternati bilaterale a centri alternati o doppia centrale	10÷12 ≥12
A-B-C	≤10 >10	unilaterale bilaterale a centri alternati o bilaterale a centri opposti	≥10 10÷12
A-B-C-D	<8 8÷10 >10	unilaterale unilaterale o bilaterale a centri alternati bilaterale a centri alternati o bilaterale a centri opposti	≥8 8÷10 ≥10
C-D	≤8 >8	unilaterale unilaterale	>7,5 8÷9
E	-	unilaterale	7÷9

STRADE PEDONALI	-	unilaterale	3,5÷7,5
--------------------	---	-------------	---------

15. L'altezza dei centri luminosi, in relazione invece al tipo ed alla potenza della lampada, è stabilita nella tabella seguente.

Classe impianto	Lampada		Altezza di montaggio (m)
	Tipo	Potenza (W)	
A-B-C	sodio alta pressione	400	≥12
	ioduri metallici	400	≥12
	vapori di mercurio o sodio alta pressione	250	9÷12
C-D-E	sodio bassa pressione	35-90	8÷10
E	vapori di mercurio	50-125	7÷9
E	vapori di mercurio	50	3,5÷7,5

16. I sostegni degli apparecchi di illuminazione devono essere distanziati dai conduttori destinati alle telecomunicazioni ed al trasporto dell'energia elettrica, secondo quanto prescritto dal D.P.R. 21.6.68, n. 1062 "Regolamento di esecuzione della L. 13.12.64, n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche aeree esterne".

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

1. dalle linee per telecomunicazioni:
  - linee aeree:  $d \geq 1$  m
  - linee in cavo:  $d \geq 0,5$  m
2. dalle linee per il trasporto di energia:
  - $d \geq 1$  m per i sistemi di categoria I<sup>132</sup>, (può essere ridotta a 0,5 m per linee con conduttore in cavo aereo ed in ogni caso nell'abitato);
  - $d \geq 3 + 0,015 U$  (m) per i sistemi di categoria II e III, essendo U la tensione nominale della linea aerea (kV); tale distanza può essere ridotta a  $1 + 0,015 U$  per linee in cavo aereo e quando ci sia l'accordo fra i proprietari interessati, anche per linee con conduttori nudi.

La distanza va verificata tenendo presente la freccia dei conduttori alla temperatura massima e con catenaria supposta inclinata di 30° sulla verticale.

17. Le linee in cavo sotterraneo devono rispondere alle prescrizioni delle Norme CEI 11-17 e per i cavidotti posati su strade pubbliche del Nuovo Codice della strada, la scelta del tipo di cavo deve tener conto delle prescrizioni delle Norme CEI 64-7.

18. L'interdistanza tra i sostegni luminosi deve essere tale che in corrispondenza della proiezione verticale del centro ottico di ogni apparecchio di illuminazione sulla carreggiata, giunga su di essa una parte del flusso emesso dal centro luminoso vicino.

19. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione stradale, e quindi per la determinazione:

- dell'altezza dei centri luminosi;
- della distanza tra i centri luminosi;
- dello sbraccio dei centri luminosi;
- della sporgenza rispetto l bordo della carreggiata;
- del livello di illuminamento medio sulla carreggiata;
- del coefficiente di utilizzazione in relazione al tipo di apparecchio di illuminazione prescelto;
- del flusso luminoso che ogni centro luminoso deve emettere;
- del grado di uniformità di illuminamento;

occorre riferirsi al metodo "punto per punto" e successivamente quello basato sull'impiego delle curve isolux.

20. I centri luminosi dovranno essere alimentati in derivazione.

La Norma CEI 64-7 classifica gli impianti in derivazione da utilizzare comunemente facenti parte del seguente gruppo:

Impianto di gruppo B: in derivazione alimentato a tensione nominale in corrente alternata non superiore a 1000 V , 1500 V in corrente continua.

In sede preventiva si dovrà procedere a contattare l'Ente distributore dell'energia elettrica per concordare:

- a) le modalità di fornitura, in bassa o media tensione, in dipendenza della potenza installata e della configurazione della rete di proprietà dell'Ente distributore dell'energia elettrica;
- b) l'indicazione del punto (o dei punti) di consegna dell'energia;
- c) la collocazione del gruppo di misura, da collocare, a seconda dei casi, in appositi armadi o in vani praticati nei muri degli edifici se la fornitura dell'energia viene effettuata in bassa tensione, oppure direttamente nella cabina di trasformazione nel caso di fornitura a media tensione.

<sup>132</sup> Categoria I: ossia con tensione nominale fino a 1.000 V in corrente alternata.

Categoria II: quelli a tensione nominale oltre i 1.000 V a corrente alternata, fino a 30.000 V compreso;

Categoria III: quelli a tensione nominale maggiore di 30.000 V.

21. Le apparecchiature di illuminazione dovranno, in relazione alla protezione contro i contatti indiretti, appartenere alla Classe II, ossia dovranno essere provvisti di doppio isolamento<sup>133</sup> e senza morsetto di messa a terra ed in ogni caso nel rispetto delle Norme CEI 64-7, 31-21 e 34-33, Fascicolo 800 del 1987. I componenti per i quali le Norme relative non prevedono la classe II devono essere protetti con un secondo isolamento (guaina isolante o per i cavi) o con un isolamento rinforzato in modo da realizzare una rigidità dielettrica verso massa e una protezione meccanica equivalente a quella della classe II.
22. Apparecchi di illuminazione stradale (corpi illuminanti).  
Devono essere realizzati in classe II.  
Devono evitare l'abbagliamento dell'utente della strada (Cut-off)  
Portalampade: anche per questi si richiede l'utilizzo di apparecchi con la certificazione IMQ.  
I corpi illuminanti ed i relativi sostegni, sono da considerarsi elementi significativi di arredo urbano, pertanto l'estetica dell'apparecchio deve adattarsi all'ambiente che lo circonda, risultando, nelle ore diurne, il meno appariscente possibile
23. Chiusura del gruppo ottico: nell'impiego di apparecchi di tipo chiuso, la chiusura del gruppo ottico e quindi la conseguente protezione contro la penetrazione di corpi solidi o di acqua sia almeno di grado IP 54 (protetto contro la polvere e gli spruzzi) ed essere affidabile nel tempo. Il grado di protezione deve essere certificato attraverso l'attestato di rispondenza al marchio di conformità (IMQ per l'Italia). Le coppe, devono essere comunque amovibili per consentire la sostituzione delle lampade e la pulizia. La parte mobile deve restare solidale alla parte fissa dell'apparecchio.  
Fissaggio al sostegno: il dispositivo di fissaggio al sostegno deve far parte integrante dell'apparecchio e deve assicurare e mantenere inalterata nel tempo la posizione dell'apparecchio  
Salvo casi particolari, sono da preferire i pali in acciaio rastremato saldati e zincati a caldo internamente ed esternamente.  
Si raccomanda per gli apparecchi di illuminazione pubblica il seguente grado di protezione minima :

- apparecchi chiusi:
- vano ottico IP 54
  - vano ausiliari IP 23
  - proiettori su torri faro o parete IP 65
  - proiettori stagni (per monumenti e simili) IP 67
  - proiettori sommersi IP 68

Classe dell'apparecchio di illuminazione	Massimo valore ammesso dalla intensità luminosa rispetto alla verticale		Direzione della intensità luminosa massima rispetto alla verticale
Cut-off	80° a	a 90°	<= 65°
Non cut-off**	qualsiasi	max 1000 cd	-

\*\* L'uso di apparecchiature non Cut-off è da limitarsi alle aree pedonali, per tutte le aree con traffico veicolare si raccomanda l'uso di apparecchiature Cut-Off.

24. I sostegni dovranno essere in grado di resistere a sollecitazioni meccaniche dovute alla spinta del vento, al peso della neve, ecc.; dovranno inoltre resistere all'azione corrosiva degli agenti atmosferici; non richiedere eccessiva manutenzione ed avere un gradevole aspetto estetico. La determinazione delle caratteristiche dimensionali dei sostegni dipende in primo luogo da considerazioni di ordine funzionale ed estetico dell'impianto di illuminazione, è necessario una verifica della stabilità, soprattutto per quanto riguarda la freccia in testa al e la sollecitazione all'incastro o sugli ancoraggi.  
Ipotesi di carico, per i pali destinati unicamente al sostegno degli apparecchi illuminanti il riferimento è dettato dalle norme UNI -EN 40/6 che tengono conto delle forze e dei momenti determinati dall'azione del vento e del peso proprio del palo e dell'armamento  
La flessibilità dei pali e delle mensole a braccio deve essere tale da evitare fenomeni di oscillazione risonanti e svitamento delle lampade, i pali da adottare devono essere certificati dal costruttore mediante calcolo o prove secondo la Norma UNI - EN 40/8“ verifica del progetto del palo mediante prove”  
Per i pali in acciaio le sollecitazioni massime ammissibili, agli effetti della rottura all'incastro o in corrispondenza della finestrella d'ispezione, non devono superare i valori prescritti dalle Norme UNI 10011-83
25. La verifica della stabilità dei sostegni per l'illuminazione deve essere eseguita secondo il DM 21 marzo 1988 “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne” e la Legge 28.06.1986 n. 339, completando le ipotesi di carico con il carico dell'apparecchio illuminante e della mensola a bracci.  
La verifica della stabilità dei basamenti di fondazione deve essere conforme alle prescrizioni del DM 21 marzo 1988 capitolo II sez. 5.

<sup>133</sup> Per “isolamento speciale” si intende uno dei seguenti tipi:

- doppio isolamento: costituito da un isolamento funzionale e da uno supplementare;
- isolamento rinforzato: costituito da un isolamento funzionale migliorato, tale da assicurare lo stesso grado di protezione contro il contatto elettrico del doppio isolamento.

26. I sostegni da utilizzare comunemente per l'illuminazione stradale sono compresi nei seguenti tipi:

- a sezione circolare con profilo conico, con finestrella d'ispezione;
- a sezione circolare con profilo rastremato saldati con finestrella d'ispezione
- a sezione circolare con profilo rastremato con finestrella d'ispezione.

le altezze più comuni dei pali sono: h nominale = 6 - 8 - 10 - 12 m

I pali trafilati a caldo sono da utilizzare per impieghi gravosi di qualità Fe 510 ,grado B, secondo la Norma UNI 7070/ 82.

La profondità di infissione del palo nel blocco di fondazione dovrà essere pari ad almeno 0,12 H, essendo H la lunghezza totale del palo. Il blocco di fondazione dovrà comunque, ai fini del suo dimensionamento, tenere conto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. n. 1062/68.

In ogni caso il foro di incastro del palo dovrà avere un diametro più grande del diametro di base del palo, da 8 a 10 cm; l'intercapedine dovrà essere riempita con sabbia fine costipata e poi con un anello di cemento, al fine di facilitare l'eventuale rimozione del palo.

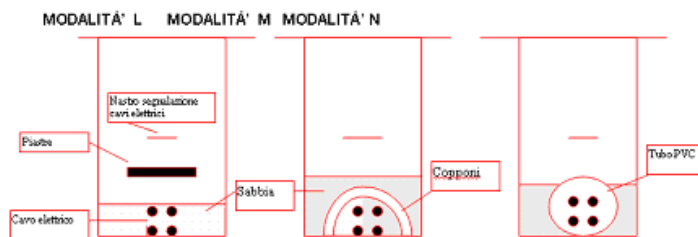
L'estremità del palo non dovrà essere a contatto con il terreno e dovrà essere previsto un cordolo in calcestruzzo per evitare la corrosione della base del palo questo dovrà essere realizzato quando i sostegni non siano provvisti di fasciatura anticorrosione nel punto d'incastro.

27. I cavi per l'alimentazione dei centri luminosi, sono da utilizzare con isolamento in gomma estrusa di tipo G7 o G5 a doppia guaina.

Tipo di posa: dovrà essere conforme alle norme CEI 11-7; ai fini del presente Regolamento è accettata la posa con cavi direttamente interrati con modalità L o M (norma CEI 11-17), in questo caso il cavo deve essere posato su un letto di posa di sabbia dello spessore di 10 cm e ricoperto con sabbia per almeno 20 cm, occorrerà in seguito ripristinare lo scavo effettuato con adeguati dispositivi di protezione (copponi o piastre) e di segnalazione (nastro monitorare con l'indicazione "CAVI ELETTRICI SOTTERRANEI").

E' da preferire la posa dei cavi in tubazione (cavidotto) interrata con modalità N utilizzando tubazioni in PVC di tipo CM o per la posa di cavidotti su strade a traffico pesante o forte densità di traffico con tubazioni di tipo CP.

#### TIPI DI POSA



28. Calcolo della sezione dei conduttori: le linee di alimentazione degli impianti di illuminazione devono essere dimensionate in relazione alle potenze ed alle distanze da coprire.

Le linee elettriche per l'alimentazione dei centri luminosi possono essere :

- monofasi: fase - neutro
- trifasi con neutro

La massima caduta di tensione ammissibile deve essere contenuta entro il 5 % del valore nominale della tensione.

29. Misure di sicurezza e di protezione.

Sezionamento e interruzione: all'inizio dell'impianto deve essere installato un interruttore onnipolare (compreso il neutro) avente le caratteristiche di sezionatore.

Protezione contro i cortocircuiti: all'inizio dell'impianto devono essere installati adeguati dispositivi di protezione contro i corto circuiti, in grado d'interrompere la massima corrente che può verificarsi nell'impianto a valle del punto in cui è inserita la protezione. Questa protezione è da effettuarsi secondo i criteri del cap. VI della Norma CEI 64-8.

Protezione contro i contatti diretti: gli impianti devono essere disposti in modo che le persone non possono venire a contatto con le parti normalmente in tensione se non previo smontaggio o distruzione di elementi di protezione. Gli elementi di protezione devono potersi rimuovere solo con l'ausilio di chiavi o attrezzi.

Protezione contro i contatti indiretti: tutte le masse degli impianti devono essere protette contro i contatti indiretti utilizzando componenti in classe II o con isolamento equivalente secondo l'art. 5.4.02 della Norma CEI 64.8. I componenti per i quali le norme relative non prevedono la classe II devono essere protetti contro i contatti indiretti con un secondo isolamento (guaina isolante per i cavi) o con un isolamento rinforzato in modo da realizzare una rigidità dielettrica verso massa e una protezione meccanica equivalente a quella della classe II.

30. Resistenza di isolamento verso terra: l'intero sistema elettrico all'atto della verifica iniziale, deve presentare una resistenza d'isolamento verso terra non inferiore a

$$2 U_0 / L + N \quad (M\Omega)$$

dove :

U<sub>0</sub> = tensione nominale verso terra in kV dell' impianto (si assume il valore 1 per tensione nominale inferiore a 1 kV)

L = lunghezza complessiva dei conduttori delle linee di alimentazione in km (si assume il valore 1 per linee di lunghezza inferiore al km)

N = numero delle lampade del sistema

La misura deve essere effettuata tra il complesso dei conduttori metallicamente connessi e la terra, con l'impianto predisposto per il funzionamento ordinario, e quindi con tutti gli apparecchi di illuminazione inseriti; eventuali messe a terra di funzionamento devono essere distinte durante la prova.

Le misure devono essere effettuate utilizzando un ohmmetro in grado di fornire una tensione continua non inferiore a 500 V. Le misure devono essere effettuate senza tener conto delle condizioni meteorologiche e dopo che la tensione è stata applicata da circa 60 s.

31. Su ogni progetto che comporta la realizzazione di nuovi tratti di rete di pubblica illuminazione o modificazioni delle reti esistenti, deve essere acquisito, da parte del responsabile del procedimento, il competente parere espresso dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale. Quest'ultimo è direttamente responsabile, a seguito dell'espressione del proprio parere, delle indicazioni fornite circa la verifica del progetto.
32. Si richiamano inoltre le "Raccomandazioni per l'illuminazione pubblica", dell'Associazione Italiana di Illuminazione AIDI (edizione ottobre 1993).
33. Spetta parimenti all'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale il compito di verifica, autonomamente o su richiesta del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, delle opere di realizzazione o modificazione della rete di pubblica illuminazione da parte dei privati, in relazione alla conformità di queste con il progetto approvato.
34. Ai fini del presente articolo il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del comune da conservare e valorizzare.

Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione, la diffusione, la vendita e la detenzione a scopo di vendita di apparecchi di illuminazione che nelle condizioni previste di installazione non siano conformi alle specifiche del presente articolo.

Fermo restando quindi quanto stabilito ai commi precedenti, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 29.9.2003, n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità a detta Legge Regionale e devono comunque essere:

- a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
  - b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
  - c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato o un illuminamento di 10 lux;
  - d) progettati per favorire impianti ad alta efficienza impiegando quindi, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interasse dei punti luce; in particolare, i nuovi impianti di illuminazione stradali tradizionali, fatta salva la prescrizione dell'impiego di lampade con la minore potenza installata in relazione al tipo di strada ed al suo indice illuminotecnico, devono garantire un rapporto fra interdistanza e altezza delle sorgenti luminose non inferiore al valore di 3.7. Sono consentite soluzioni alternative solo in quanto funzionali alla certificata migliore efficienza generale dell'impianto
  - e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale, l'emissione di luce degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione non va applicata solamente qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza ne venga compromessa. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengano esercitate attività relative all'ordine pubblico, alla amministrazione della giustizia e della difesa. Per i nuovi impianti d'illuminazione stradale è obbligatoria la riduzione di luminanza in funzione dei livelli di traffico.
35. E' concessa deroga per:
- a) le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, come gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto totalmente schermante verso l'alto;
  - b) le sorgenti di luce facenti parte di installazione temporanea, cioè che vengono rimosse entro non più di un mese dalla messa in opera, che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare e entro le ore ventidue nel periodo di ora legale;
  - c) gli impianti accesi per meno di dieci minuti da un sensore di presenza o movimento dotati di proiettori ad alogeni, lampadine a fluorescenza compatte o altre sorgenti di immediata accensione;

- d) impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
  - e) le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
  - f) gli impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, come ad esempio lampade a fluorescenza compatte o sistemi d'illuminazione a led che rientrano nei suddetti limiti.
36. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminano dall'alto verso il basso. Le insegne dotate di luce propria non devono superare i 3000 lumen di flusso totale emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutti i tipi di insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale e al più tardi alla chiusura dell'esercizio.  
Le insegne dotate di luce propria (ad esempio quelle al neon) non devono inviare verso l'alto più del 10% del flusso emesso e dovranno essere spente alla chiusura dell'esercizio. Quelle illuminate da faretto, anche se facenti parte dell'insegna stessa devono emettere 0 cd/klm a 90° e oltre, come tutti gli altri impianti di illuminazione esterna.
37. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali, e grandi aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre. Sono da privilegiare apparecchi d'illuminazione con proiettori di tipo asimmetrico. L'installazione di torri faro deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali, ovvero se un impianto costituito da torri faro ha un fattore di utilizzazione, riferito alla sola superficie di utilizzo pedonale o veicolare, superiore al valore di 0,5. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o di traffico ridotto.
38. Nell'illuminazione di impianti sportivi di ogni tipo devono essere inoltre impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione anche al di fuori dei suddetti impianti. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. L'accensione dell'impianto deve essere limitata ai periodi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività. E' consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici.
39. E' fatto espresso divieto di utilizzare, su tutto il territorio comunale, l'uso di fasci di luce fissi o roteanti, di qualsiasi colore o potenza, quali fari, fari laser e giostre luminose, o di altri tipi di richiami luminosi come palloni aerostatici luminosi o immagini luminose che disperdono luce verso la volta celeste, siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario, anche se di uso temporaneo. Per le insegne luminose vale quanto già definito al comma 36 del presente articolo. E' altresì vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale, nonché utilizzare le superfici di edifici, di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario.
40. Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione che prevedono l'utilizzo di apparecchi illuminanti rivolti dall'alto verso il basso. Esclusivamente nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di particolare e comprovato valore storico e architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi. Utilizzare se necessario dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce. Provvedere comunque allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale.
41. Per tutti gli impianti di illuminazione esistenti e non rispondenti ai requisiti di cui ai presenti criteri, è necessario procedere, fatte salve le prestazioni di sicurezza richieste dalle vigenti norme, alla modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli, per quanto strutturalmente possibile, prossimi all'orizzonte ed inserendo schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i 90 gradi, se compatibili con i requisiti di sicurezza elettrica
42. L'Amministrazione Comunale provvede, con specifici atti:
- a) a definire, sulla base dei criteri contenuti nella direttiva regionale emanata ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera a), della L.R. n. 19/2003, l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori astronomici e scientifici da tutelare, sulla base delle richieste inoltrate dai gestori dei medesimi;
  - b) a predisporre un abaco in cui sono indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
  - c) ad individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alle disposizioni del presente articolo;
  - d) ad elencare le fonti di illuminazione che in ragione delle particolari specificità possono derogare dalle disposizioni del presente articolo;
  - e) a svolgere le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

43. Degli impianti di illuminazione redatti e progettati con le modalità previste dal comma 34 precedente e dalle direttive regionali di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a), della L.R. n. 19/2003, deve essere data preventiva comunicazione all'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.
44. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore storico artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto e vige l'obbligo di spegnimento alle ore 24.00.
45. Nel caso di illuminazione di edifici e monumenti o nel caso di tipologie di impianto per cui non vi siano prescrizioni di sicurezza specifiche, la luminanza delle superfici illuminate non può superare il valore medio di 1 cd/mq e l'illuminamento non può superare il valore medio di 10 lux.
46. Lo Sportello Unico dell'Edilizia autorizza solo gli impianti di illuminazione realizzati secondo i criteri di cui al presente articolo e documentati con apposito progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato che ne certifichi la rispondenza alla L.R. n.19/03, ai suoi criteri integrativi ed al regolamento comunale. Per verificare la conformità:
- l'installatore rilascia la dichiarazione d'installazione conforme al progetto e alla L.R. n.19/03;
  - le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono rilasciare la documentazione necessaria per verificare la conformità alla L.R. n. 19/03, anche su richiesta del progettista, per il prodotto messo in opera sul territorio comunale. La documentazione tecnica inoltre dovrà essere corredata da: misure fotometriche in formato labellare cartaceo e informatico, dichiarazione sulla veridicità dei dati fotometrici firmata dal responsabile di laboratorio preferibilmente di enti terzi qualificati quali l'IMQ Performance, nonché delle raccomandazioni d'uso e d'installazione corretta ai fini del rispetto della legge.
48. Sia per gli impianti di illuminazione pubblica esistenti sia per i nuovi impianti, dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni contenute nella "Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 29.9.2003, n. 19, recante norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2263, del 29.12.2005.
49. L'illuminazione di arredo urbano deve rispettare i requisiti di estetica di sicurezza di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.  
L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti espressi dal DPR 503/96 in materia di barriere architettoniche.  
L'installazione può avere metodologie diverse a seconda che avvenga in centri urbani e storici, anche rurali, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane.  
Centri storici: è richiesta l'integrazione dell'impianto con l'ambiente, anche nell'aspetto diurno; un'illuminazione che consenta l'apprezzamento dei contesti architettonici; una adeguata resa cromatica.  
Isole pedonali e portici: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali; per i portici è preferibile scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di m 2,50 (CEI 64-8).  
Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura, di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).  
Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione.
50. Chiunque impiega impianti e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati nei commi precedenti, qualora non modifichi gli stessi entro sessanta giorni dall'invito del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, incorre nella sanzione amministrativa da € 100,00 a € 300,00 per punto luce e all'obbligo di spegnimento dell'impianto fino alla modifica/sostituzione.  
Si applica la sanzione amministrativa da € 300,00 a € 900,00 per punto luce qualora detti impianti costituiscano notevole fonte di inquinamento luminoso e vengano utilizzati per tutta la durata della notte o abbiano semplici scopi pubblicitari o voluttuari.  
I proventi di dette sanzioni saranno impiegati per l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica ai criteri di cui al presente articolo.

#### **Art. 146 OPERE DI SCAVO SU SPAZI PUBBLICI**

[vai all'indice](#)

- Ogni opera di scavo su spazi pubblici deve essere in ogni caso autorizzata specificatamente dal Responsabile del Servizio Viabilità comunale, anche se tali opere sono ricomprese nell'ambito di un [permesso di costruire](#) rilasciato o di [denuncia di inizio dell'attività](#) presentata. Tali opere sono soggette ad autorizzazione amministrativa di cui all'articolo 24 del presente Regolamento.
- Dovrà essere inoltrata specifica richiesta al Responsabile del Servizio Viabilità comunale, allegando idonea [planimetria](#) di individuazione e specificando il periodo durante il quale sono previste le opere di scavo e di ripristino dei suoli.



Il Responsabile del Servizio Viabilità comunale, entro 3 giorni dalla richiesta, deve richiedere il competente parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP., in ordine alla compatibilità delle opere di scavo con gli eventuali sottoservizi; tale parere dovrà essere reso nei 7 giorni successivi, trascorsi i quali esso si intende tacitamente espresso in senso favorevole.

3. L'attraversamento del corpo stradale dovrà essere eseguito in due o più riprese, in modo da lasciare sempre libera al transito, salvo casi particolari, almeno metà carreggiata stradale e possibilmente normalmente alla carreggiata stessa.

La profondità dello scavo non dovrà essere mai inferiore a cm 100.

Il taglio della pavimentazione (strato bitumato) dovrà essere realizzato con idoneo strumento (martello pneumatico) e non strappato con la benna dell'escavatore.

4. Tutte le materie di scavo saranno collocate al di fuori della sede stradale, in modo da lasciarla completamente libera, restando stabilito che la medesima non potrà essere ingombrata per nessun titolo o causa.
5. Il riempimento del cavo dovrà essere realizzato con materiale lapideo, di idonea granulometria, scevro da terra e da ogni sostanza organica, steso a strati ed opportunamente assestato e compattato. Il piano superiore bitumato della carreggiata dovrà essere ripristinato dal soggetto autorizzato a suo totale onere mediante l'attuazione del sottofondo, per uno spessore non inferiore a cm 15, in misto granulare bitumato. Sullo strato di base così ottenuto dovrà essere eseguito, previa accurata pulitura della superficie, e previa stesura bituminosa nella quantità almeno pari a kg 1/mq, il manto di usura non inferiore a cm 3. Detto manto dovrà essere realizzato con conglomerato bituminoso steso a più riprese, ben compresso e costantemente mantenuto al preciso livello del circostante piano viabile esistente, fino ad assestamento completo.
6. Dovrà aversi la massima cura per non ostacolare lo scolo laterale delle acque della strada o di quello delle vie o piazze o di quello delle cunette.
7. La pavimentazione bituminosa dovrà essere ripristinata tassativamente entro 5 giorni dalla manomissione. Se ciò non avvenisse il Responsabile del Servizio Viabilità comunale provvederà direttamente d'ufficio al ripristino, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, con recupero delle spese sostenute incamerando la cauzione di cui al successivo comma 11 ed addebitando alla ditta concessionaria le eventuali maggiori spese sostenute.
8. Durante i lavori fino al completo e perfetto ripristino del piano viabile e delle pertinenze stradali interessate dalle opere in oggetto, è fatto obbligo al soggetto autorizzato di provvedere alle necessarie e prescritte segnalazioni, sia diurne sia notturne, previste dall'articolo 30 e seguenti del DPR 16.12.1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", secondo gli schemi segnaletici di cui al "Disciplinare tecnico per il segnalamento temporaneo", approvato con Decreto Ministeriale 10.7.2002, restando sollevata l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità che potesse derivare per danni a persone o cose in dipendenza dei lavori in oggetto.
9. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa alla esecuzione dei lavori sarà responsabile per anni 2 della manutenzione ed obbligato al ripristino, per lo stesso periodo di tempo, in caso di cedimenti o rotture anche del solo manto bitumato; tale ripristino dovrà essere tassativamente eseguito entro giorni 7 dalla richiesta formulata dall'Ufficio Viabilità comunale, in caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Viabilità comunale provvederà direttamente d'ufficio al ripristino, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, addebitando al titolare dell'autorizzazione amministrativa le spese sostenute.
10. Il Responsabile del Servizio Viabilità, su segnalazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP., potrà impartire, oltre alle prescrizioni di ordine generale di cui ai commi precedenti, prescrizioni aggiuntive particolari, in relazione alle specifiche situazioni.
11. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa dovrà costituire, a favore dell'Amministrazione Comunale, una garanzia, mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria o, in alternativa, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale, prima del rilascio dell'autorizzazione, una somma stabilita, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio Viabilità comunale, in relazione all'entità dei lavori di scavo, con un minimo comunque pari a 500,00 € a garanzia di eventuali danni alla strada ed alle relative pertinenze o di imperfetto ripristino delle manomissioni effettuate. Trascorso un anno dall'avvenuto ripristino, il deposito viene restituito solo se i lavori sono stati perfettamente eseguiti, e nel rispetto delle prescrizioni impartite. Una somma maggiore potrà essere richiesta a titolo di garanzia commisurata alle dimensioni delle opere da eseguire. Dal versamento di tale somma sono esentate le Società, gli Enti ed i soggetti espressamente autorizzati da apposite disposizioni legislative; tali autorizzazioni dovranno essere esibite al momento del rilascio dell'autorizzazione alla esecuzione dei lavori di scavo.
12. Nel caso in cui uno stesso soggetto preveda di realizzare in successione più opere di scavo su spazi pubblici, anche in ambiti diversi del territorio comunale, potrà costituire una cauzione cumulativa, dell'importo minimo comunque pari al 10% del costo preventivato delle opere di scavo, secondo la quantificazione dei lavori prodotta dal medesimo al momento della richiesta di autorizzazione. Tale garanzia dovrà essere costituita nelle stesse forme previste al precedente comma 11.
13. Spetta all'Ufficio Viabilità comunale il compito di verifica della correttezza delle opere di ripristino da parte dei privati, in relazione alle regole dell'arte e/o alle prescrizioni eventualmente impartite.

**Art. 147 SOTTOSERVIZI PUBBLICI**[vai all'indice](#)

1. Per tutte le condutture interrante relative ai sottoservizi pubblici dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.
2. Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.  
Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.
3. Particolari accorgimenti atti ad evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili o al limite della stabilità dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condutture interessate.
4. Nel caso di opere di scavo su spazi pubblici valgono le prescrizioni dettate dall'articolo [168](#).

**Art. 148 STRADE E PASSAGGI PRIVATI APERTI AL PUBBLICO TRANSITO**[vai all'indice](#)

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia su conforme parere del Responsabile del Servizio Viabilità.
2. E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

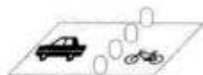
**Art. 149 PERCORSI CICLABILI**[vai all'indice](#)

1. La realizzazione dei percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di 1,50 m; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50, riducibili a 2,00 nelle zone storiche, e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.  
La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.  
Gli schemi di separazione da utilizzare sono riportati in calce al presente articolo.
3. I nuovi tratti di piste ciclabili devono inserirsi nella rete complessiva individuata dagli [strumenti urbanistici](#) o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o alle aree verdi.
4. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, compatto ed omogeneo, con superficie regolare, non sdruciolevole. Sulle piste ciclabili non è consentita la presenza di griglie di raccolta delle acque con elementi principali paralleli all'asse delle piste stesse, né con elementi trasversali tali da determinare difficoltà di transito ai ciclisti.
5. Tutte le piste ciclabili devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica orizzontale e verticale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.
6. La progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili dovrà in ogni caso rispondere a quanto prescritto dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".
7. Gli itinerari ciclabili, posti all'interno del centro abitato del Capoluogo o di collegamento con i centri abitati frazionali, possono comprendere le seguenti tipologie riportate in ordine decrescente rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica:
  - a) piste ciclabili in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
  - b) piste ciclabili su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
  - c) su corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale
  - d) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;

- e) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
8. Per la progettazione degli itinerari ciclabili devono essere tenuti inoltre presenti, in particolare, i seguenti elementi:
- a) nelle opere di piattaforma stradale: la regolarità delle superfici ciclabili, gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi, le sistemazioni a verde, le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie, purché quest'ultime non determinino difficoltà di transito per i ciclisti, ecc.;
  - b) nella segnaletica stradale: oltre ai tradizionali cartelli (segnaletica verticale), le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici, le indicazioni degli attraversamenti ciclabili, le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili, i delineatori di corsia, ecc.;
  - c) nell'illuminazione stradale: gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc.;
  - d) nelle attrezzature: le rastrelliere per la sosta dei velocipedi e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc.
9. Salvo casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica della loro adozione ai fini della sicurezza stradale, specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentita la realizzazione di piste ciclabili a doppio senso di marcia con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale.
10. Nel caso di realizzazione di piste ciclabili in sede propria, indipendenti dalle sedi viarie destinate ad altri tipi di utenza stradale, la pendenza longitudinale delle singole livellette non può generalmente superare il 5%, fatta eccezione per le rampe degli attraversamenti ciclabili a livelli sfalsati, per i quali può adottarsi una pendenza massima fino al 10%. Ai fini dell'ampia fruibilità delle piste ciclabili da parte della relativa utenza, la pendenza longitudinale media delle piste medesime, valutata su basi chilometriche, non deve superare il 2% salvo deroghe documentate da parte del progettista e purché sia in ogni caso garantita la piena fruibilità da parte dell'utenza prevista.
11. I raggi di curvatura orizzontale lungo il tracciato delle piste ciclabili devono essere commisurati alla velocità di progetto prevista e, in genere, devono risultare superiori a 5,00 m (misurati dal ciglio interno della pista); eccezionalmente, in aree di intersezione ed in punti particolarmente vincolati, detti raggi di curvatura possono essere ridotti a 3,00 m, purché venga rispettata la distanza di visuale libera e la curva venga opportunamente segnalata, specialmente nel caso e nel senso di marcia rispetto al quale essa risulti preceduta da una livelletta in discesa. Il sovrizzo in curva deve essere commisurato alla velocità di progetto ed al raggio di curvatura adottato, tenuto conto sia di un adeguato coefficiente di aderenza trasversale, sia del fatto che per il corretto drenaggio delle acque superficiali è sufficiente una pendenza trasversale pari al 2%, con riferimento a pavimentazioni stradali con strato di usura in conglomerato bituminoso.
12. Gli attraversamenti delle carreggiate stradali effettuati con piste ciclabili devono essere realizzati con le stesse modalità degli attraversamenti pedonali, tenendo conto di comportamenti dell'utenza analoghi a quelli dei pedoni, e con i dovuti adattamenti richiesti dall'utenza ciclistica (ad esempio per la larghezza delle eventuali isole rompitratta per attraversamenti da effettuare in più tempi). Per gli attraversamenti a raso, in aree di intersezione ad uso promiscuo con i veicoli a motore ed i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono in genere affiancarsi al lato interno degli attraversamenti pedonali, in modo tale da istituire per i ciclisti la circolazione a rotatoria con senso unico antiorario sull'intersezione medesima.
13. Per gli attraversamenti a livelli sfalsati riservati ai ciclisti (piste ciclabili in sede propria) va in genere preferita la soluzione in sottopasso, rispetto a quella in sovrappasso, assicurando che la pendenza longitudinale massima delle rampe non superi il 10% e vengano realizzate, nel caso di sovrappasso, barriere protettive laterali di altezza non inferiore ad 1,50 m.
14. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni relative alla segnaletica stradale previste dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e dal decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, e successive modificazioni, le piste ciclabili devono essere provviste della specifica segnaletica verticale di cui ai commi 9 e 10 dell'articolo 122 del suddetto decreto del Presidente della Repubblica all'inizio ed alla fine del loro percorso, dopo ogni interruzione e dopo ogni intersezione.
15. Le piste ciclabili devono essere provviste di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico, anche se la pavimentazione delle stesse è contraddistinta nel colore da quella delle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli a motore ed ai pedoni. Analogamente deve essere segnalato, con apposite frecce direzionali sulla pavimentazione, ogni cambio di direzione della pista.
16. Ogni progetto di pista ciclabile deve essere corredato dall'individuazione dei luoghi e delle opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per i velocipedi ed eventuali altre esigenze legate allo sviluppo della mobilità ciclistica, senza che si abbiano intralci alla circolazione stradale, specialmente dei pedoni. L'individuazione in questione si riferisce, in particolare, sia ai poli attrattori di traffico sia ai nodi di interscambio modale. Nei nuovi parcheggi per autovetture ubicati in contiguità alle piste ciclabili, debbono essere previste superfici adeguate da destinare alla sosta dei velocipedi.

## PERCORSO CICLABILE IN SEDE PROPRIA

### SULLO STESSO LIVELLO



La separazione con una serie di elementi di protezione garantisce un buon livello di sicurezza per il ciclista e non costituisce barriera architettonica per i pedoni.



La separazione con il cordolo continuo fornisce un'ottima sicurezza al ciclista, ma è sconsigliata in ambienti con attraversamenti pedonali diffusi poiché costituisce una barriera architettonica per i pedoni.



La separazione con 'New Jersey' fornisce la protezione migliore per i ciclisti ma costituisce una barriera per i pedoni. Il suo utilizzo è quindi consigliato solo nelle situazioni in cui la corsia scorra affiancata ad una strada con intenso traffico veicolare.

### SU LIVELLI DIVERSI



Nel caso di quote differenti il cordolo continuo rafforza la separazione tra percorso ciclabile e carreggiata ma si rivela pericoloso per il ciclista.



Gli elementi separatori proteggono il ciclista se il percorso è affiancato ad una strada di scorrimento e forniscono protezione dalla sosta abusiva.



Questo tipo di separazione costringe i ciclisti ad utilizzare gli attraversamenti ciclabili protetti.

## PERCORSO CICLABILE IN CORSIA RISERVATA

### SULLO STESSO LIVELLO



In ambienti pedonali o in zone a traffico moderato la linea di scolo delle acque può svolgere la funzione di elemento di separazione della corsia ciclabile.



La corsia riservata si realizza con la separazione tramite strisce longitudinali affiancate (rispettivamente di 12 e 30 cm., separate da uno spazio di 12 cm.), con il simbolo 'pista ciclabile' posto sulla pavimentazione.



Il simbolo orizzontale di 'pista ciclabile' e le strisce longitudinali possono essere omesse se la pista viene evidenziata con un diverso colore della pavimentazione (solitamente rosso).



### SEPARAZIONE

Negli incroci deve essere data la massima visibilità al percorso ciclabile in modo da aumentare l'attenzione dell'automobilista nei confronti del ciclista che sopraggiunge.

Consente velocità più basse rispetto al percorso su carreggiata in quanto il ciclista deve prestare attenzione ai pedoni ed ai passi carrai. Nelle intersezioni è consigliabile rialzare l'attraversamento a quota marciapiede.

### INTEGRAZIONE

Con strisce longitudinali di delimitazione, pavimentazione rossa (anche solo nei punti maggiormente pericolosi), divieto di sosta e pavimentazioni in perfetto stato, è la soluzione ciclabile più veloce per il ciclista esperto.

### MODERAZIONE

La bassa velocità di circolazione dei veicoli, la limitazione del numero di auto, la riorganizzazione della sosta, la riprogettazione degli incroci, consentono di realizzare una circolazione ciclabile al di fuori di corsie riservate o in sede propria.

È la realizzazione della moderazione del traffico: riprogettazione della strada in funzione della riqualificazione degli spazi pubblici e, soprattutto, della integrazione tra le diverse componenti del traffico: auto, biciclette e pedoni.

## Art. 150 CORTILI

[vai all'indice](#)

- I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, perché sia evitata l'infiltrazione. Per i cortili che abbiano un'area superiore al "minimo regolamentare" (come definito al comma 3 successivo), basta una superficie pavimentata larga almeno cm 80 lungo i muri dei fabbricati, purché sia sempre assicurato il pronto scolo delle acque e impedita l'infiltrazione lungo i muri. È vietato ricoprire con vetrate i cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.
- Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
- L'area "minima regolamentare" dei cortili di [nuove costruzioni](#) deve essere superiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati questi in ogni caso dal pavimento del [piano terreno](#) alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali della [gronda](#), e avere un'apertura minima di 9,00 m verso spazi pubblici.
- L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra tale muro e la parete opposta.
- La larghezza minima dei cortili e la lunghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere di m 10,00.
- Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.
- Negli altri casi di profondità maggiore, le rientranze sono equiparate alle [chiostrine](#) e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime dal successivo articolo [174](#).

8. Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile, è consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'[arretramento](#) stesso.
9. Limitatamente ad opere di risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili, allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi ed a non più di una stanza abitabile per ogni appartamento.
10. Non è ammesso l'affacciamento sui cortili secondari di monolocali.
11. I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per la loro pulizia.
12. Nella realizzazione e/o sistemazione di cortili pertinenziali superiori ai 1.000 mq destinati a deposito di materiali e/o automezzi, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare:
  - a) la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, provvedendo al loro dissabbiamento e/o disoleamento, ove ritenuto necessario dall'A.R.P.A.;
  - b) un'adeguata quota di superfici permeabili, nella misura indicata al comma 7, dell'articolo [102](#) del presente Regolamento, al fine di limitare la quantità di acqua che defluisce nel sistema idrico sotterraneo;
  - c) lo smaltimento delle acque nei ricettori, effettuando le opportune verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato;
  - d) un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, con la previsione delle adeguate iniziative necessarie (materiali e colorazioni, siepi ed alberature, tipi di recinzioni, ecc.).

#### **Art. 151 MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI E PASSAGGI PEDONALI [vai all'indice](#)**

1. Tutti gli [edifici](#) di [nuova costruzione](#) dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm 100. In alternativa è possibile costruire intercapedini aerate o drenanti, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio. Nel caso di impossibilità a tale esecuzione è consentito l'uso di idonea pavimentazione.
2. I marciapiedi, gli spazi di passaggio ed i [portici](#), quando di uso pubblico, devono essere realizzati dai frontisti secondo le indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.  
Dovranno essere lastricati con materiali resistenti ed antiscivolo scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e dovranno inoltre essere dotati di impianto di illuminazione da realizzarsi secondo le indicazioni del presente Regolamento e le eventuali prescrizioni dello stesso Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.
3. E' prescritta l'adozione di [parapetti](#), o comunque di opere di riparo, per i lati di [aree cortilizie](#), [altane](#), [ballatoi](#), [terrazze](#), ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici posti ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.
4. L'Amministrazione comunale provvede, tramite il Servizio Tecnico LL.PP., a mantenere e sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
5. I proprietari devono sostenere la spesa di prima costruzione e relativa pavimentazione dei marciapiedi pubblici fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.  
I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
6. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
7. La larghezza minima dei marciapiedi lungo le nuove strade pubbliche è indicata all'articolo [166](#). Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali sono collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche o altri impianti, per segnalazioni stradali ed alberature, la larghezza transitabile non dovrà comunque essere inferiore a 1,20 m.
8. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'[eliminazione delle barriere architettoniche](#), abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.  
Il dislivello dei marciapiedi dovrà comunque essere costante, compatibilmente con i dislivelli stradali.
9. Gli spazi di passaggio pubblico ed i [portici](#) di uso pubblico dovranno inoltre essere dotati di impianto di illuminazione da realizzarsi secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale.
10. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo esterno del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 3,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.
11. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a [servitù](#) di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9.1.1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti 4.2.2. e 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili.

Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm.

La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

12. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
13. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
14. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
15. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
16. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.
17. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucchiolevole.

18. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, lo Sportello Unico, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le [zoccolature](#), i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 152 CAVEDI, POZZI DI LUCE, PASSI D'UOMO, CHIOSTRINE ED INTERCAPEDINI**

[vai all'indice](#)

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi [aggetti](#).
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali [interrati](#) o [seminterrati](#) devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie, come il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette strisce di terreno vengano lasciate completamente libere.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi di luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. La costruzione dei pozzi di luce e delle chiostrine è ammessa solo nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, allo scopo di dare luce ed aria esclusivamente alle scale o ai servizi igienici. Ogni lato del pozzo-luce o chiostrina non dovrà essere inferiore a m 4,00. I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la loro pulizia.
8. I pozzi di luce devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il pronto scolo delle acque meteoriche.
9. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

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

#### **Art. 153 RECINZIONI**

[vai all'indice](#)

1. Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici e ricomprese in zone abitate debbono essere recintate.
2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e comunque realizzate in modo tale da impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.  
Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi il più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
3. In corrispondenza di innesti o di incroci stradali le recinzioni non potranno essere realizzate ad angolo retto, ma con uno smusso di lunghezza pari almeno a m 5,00, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade e dovranno essere di tipo aperto onde non limitare eccessivamente la visibilità dell'incrocio. Resta a carico dell'esecutore della recinzione la prima sistemazione dello spazio residuale esterno alla recinzione verso lo spazio pubblico, che rimane di sua proprietà, con finiture e materiali analoghi a quest'ultimo (asfalto e/o marciapiede). L'area dell'[arretramento](#) è computabile come urbanizzazione primaria e la manutenzione è a carico dell'Amministrazione Comunale. Tale disposizione trova applicazione anche nel caso di rifacimento totale di recinzioni preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
4. Nelle zone residenziali le recinzioni verranno realizzate secondo i seguenti criteri:
  - a) sui lati prospicienti spazi pubblici non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a 1,00 m, misurata dalla quota media del marciapiede antistante (in mancanza di marciapiede l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15) ed in ogni caso di altezza complessiva non superiore a 2,50 m; sono comunque consentite altre soluzioni, ferma restando l'altezza massima pari a 2,50 m, quando siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali della zona o quando formino composizione architettonica unitaria con l'[edificio](#); la parte sovrastante l'eventuale muro pieno potrà essere in elementi aperti o ciechi, purché le parti aperte costituiscano almeno il 40% della superficie complessiva, senza computare, in tale percentuale, gli accessi carrai e pedonali. Le recinzioni potranno essere corredate di reti frangisole applicate su di esse, ad esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici. L'applicazione di tali reti costituisce [attività edilizia libera](#).
  - b) sui lati prospicienti spazi privati potranno essere realizzate anche totalmente in [muratura](#) con altezza massima pari a 3,00 m; in caso di dislivello tra le proprietà l'altezza deve essere misurata sulla linea di confine del piano a livello maggiore;
  - c) le recinzioni possono essere integrate con eventuali elementi di decoro tipo pilastri e pensiline di riparo dagli agenti atmosferici in prossimità degli accessi, delle dimensioni massime stabilite [all'articolo 3](#) del presente Regolamento, nonché con appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori (luce, acqua, gas, ecc.). Tali pensiline a copertura degli ingressi delle recinzioni potranno essere realizzate anche in sporgenza sugli spazi pubblici, solo nel caso in cui vi sia presenza di marciapiede, a condizione che tale sporgenza non sia superiore ad un metro e comunque non oltre la metà della larghezza del marciapiede sottostante. L'altezza netta dell'elemento più basso di tale pensilina sullo spazio pubblico non potrà essere inferiore a 2,25 m.

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha comunque facoltà, in relazione alla necessità del corretto inserimento nello stato di fatto preesistente, di indicare, caso per caso, forme di intervento diverse da quelle sopra riportate.
5. Nelle zone edificabili non residenziali le recinzioni possono essere anche totalmente in muratura o comunque di tipo chiuso, sino ad un'altezza massima di m 3,00.
6. Nel territorio rurale, fatti salvi particolari motivi in relazione alle situazioni di fatto ed alle singole esigenze, da valutare caso per caso, le recinzioni potranno essere realizzate solo con rete metallica plastificata di colore verde e paletti (metallici o in cemento) direttamente infissi al suolo o in piccolo plinto isolato non emergente dal [piano di campagna](#), e con un'altezza massima pari a 2,00 m. In alternativa potrà essere realizzata una staccionata aperta in legno con altezza massima di m 1,20. Tali recinzioni dovranno delimitare esclusivamente i confini di proprietà e potranno essere schermate da siepi autoctone di altezza massima pari a 1,20 m.  
Si potrà derogare all'altezza solo per recinzioni inerenti la sicurezza e la incolumità di persone e per le recinzioni atte a proteggere particolari tipi di attività (voliere e allevamenti di particolari razze di animali).  
Limitatamente alle recinzioni relative all'area di stretta pertinenza dell'abitazione rurale, queste potranno essere realizzate invece con le stesse caratteristiche di quelle fissate dal comma 4 per le zone residenziali.
7. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
8. In particolari casi, ove sia documentata la necessità e/o l'esigenza di recinzioni di tipo speciale e/o particolare, finalizzate alla prevenzione e alla sicurezza, potranno essere autorizzate dal Responsabile dello Sportello Unico



dell'Edilizia, a protezione di spazi pubblici e privati, recinzioni con caratteristiche e dimensioni diverse da quelle indicate ai precedenti commi. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può comunque autorizzare e/o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, con particolare riferimento a situazioni in zone compromesse.

9. Per le recinzioni delle aree destinate a servizi pubblici dagli [strumenti urbanistici](#), è ammesso l'utilizzo di muri pieni verso aree stradali o destinate a servizi pubblici nei casi in cui lo Sportello Unico dell'Edilizia lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza o di decoro.
10. Nelle aree destinate a servizi pubblici non ancora attuate sono consentite solo recinzioni aventi un'altezza massima di 1,50 m e realizzate in rete metallica o similari con pali in metallo su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna associate a siepi.
11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nella recinzione devono aprirsi all'interno della proprietà.
12. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta ai precedenti commi, si raccordi con i manufatti esistenti.
13. Sono vietate recinzioni che presentino alla loro sommità punte o elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate recinzioni provvisorie e permanenti in cui si faccia uso di filo spinato.
14. I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati. Il progetto deve comprendere anche l'indicazione della eventuale vegetazione prevista, facendo esplicito riferimento alle norme contenute all'articolo 107 del presente Regolamento.
15. I piani attuativi devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti. Le caratteristiche delle recinzioni devono essere descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri:
  - a) lungo la stessa via o spazio unitario, pubblico o privato, le recinzioni devono essere possibilmente uguali o comunque della stessa tipologia, così come il perimetro esterno della zona soggetta a Piano Attuativo;
  - b) devono avere altezze non superiori a m 2,00;
  - c) lungo i confini interni dei lotti previsti nei piani attuativi, le recinzioni devono essere uguali e avere una altezza non superiore a quella lungo le vie.

Le caratteristiche e i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati se il Piano Attuativo è corredato da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta.

#### **Art. 154 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI IN DEROGA. SCHEMATURA DEI POSTI AUTO ALL'APERTO**

[vai all'indice](#)

1. Ai sensi dell'articolo 41 sexies della L. n. 1150/1942, nelle [nuove costruzioni](#) e negli interventi di [ristrutturazione edilizia](#), per le funzioni abitative debbono essere riservati spazi per [parcheggi privati pertinenziali \(P3\)](#) nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di [volume utile](#)<sup>134</sup>. Inoltre:
  - a) per le funzioni produttive ed artigianali, la misura minima è stabilita nel 10% della [superficie utile](#) dell'intervento;
  - b) per le funzioni [terziarie](#) la misura minima è stabilita nel 30% della superficie utile dell'intervento;
  - c) per le funzioni alberghiere e ricettive in genere la misura minima è stabilita nel 30% della superficie utile dell'intervento.

In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati urbani, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore comunque ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino):

1. A/0 - abitazioni di ogni tipo:
  - 1,5 posti auto ogni abitazione;
2. A/10 - uffici e studi privati:
  - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
3. B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme:
  - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
4. B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti:

<sup>134</sup> La Circolare del Ministero LL.PP. n. 3210 del 28.10.67, al punto III-9, precisa che:

"...la norma ha portata generale e si applica a tutti gli edifici, in presenza o in assenza di qualsiasi strumento urbanistico e perciò anche nell'ambito dei piani di zona...nella dizione "nuove costruzioni" sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche..."spazi per parcheggi" debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli; i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente, ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario; la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".

- 1,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
5. B/3 - prigioni e riformatori:
    - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  6. B/4 - uffici pubblici:
    - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  7. B/5 - scuole, laboratori scientifici:
    - 6,0 posti auto ogni sezione di nido o scuola d'infanzia;
    - 6,0 posti auto ogni aula nelle scuole elementari;
    - 2,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie inferiori;
    - 6,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie superiori;
    - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile negli altri casi;
  8. B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  9. C/1 - locali per pubblici esercizi (bar e ristoranti):
    - 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i bar;
    - 14,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, per i ristoranti;
  10. C/1 - esercizi di vicinato:
    - 5,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  11. C/1
    - D/8a - medie e grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari e centri commerciali: si veda quanto stabilito dalla vigente disciplina di urbanistica commerciale
  12. C/2 - magazzini e locali di deposito:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile per i primi 200 mq;
    - 0,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile per le ulteriori superfici;
  13. C/3 - laboratori per arti e mestieri:
    - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  14. C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie degli impianti scoperti;
    - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile oppure, se superiore,
    - 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
  15. D/1 - opifici:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  16. D/2 - alberghi e pensioni:
    - 1,5 posti auto ogni camera;
  17. D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli:
    - 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
  18. D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti:
    - 1,5 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  19. D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione:
    - 4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  20. D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie degli impianti all'aperto;
    - 2,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oppure, se superiore,
    - 0,5 posti auto ogni posto per spettatori;
  21. D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:
    - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile;
  22. D/8b - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:
    - 8,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile.
- La dotazione di parcheggi per edifici aventi le seguenti destinazioni deve essere determinata nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, o di progetti di pubblica utilità:
- E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
  - E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
  - E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
  - E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
  - E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;

- E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

Dotazioni di parcheggi diverse da quelle richieste dal precedente capoverso possono essere motivatamente disposte nell'ambito di Piano particolareggiato, o di altro strumento urbanistico equivalente. In tale caso le dotazioni di parcheggi non devono risultare di norma inferiori ai seguenti rapporti:

- 0,75 posti auto per addetto stabile;
- 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;
- 0,50 posti auto per spettatore.

Il computo suddetto deve essere effettuato in riferimento alle condizioni di massima presenza o affluenza.

In particolare, nel caso di immobili adiacenti, destinati a funzioni attive in giorni o in orari intrinsecamente diversi, tali strumenti possono dimensionare la dotazione di parcheggi nella misura richiesta dalla funzione di maggior fabbisogno, ubicandoli in modo confacente ad entrambe.

Gli immobili compresi nel centro storico sono esenti dall'obbligo disposto dai precedenti capoversi.

In particolare, per tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia globale, il progetto dovrà prevedere la dotazione di almeno un'autorimessa, delle dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m ed altezza massima pari a 2,50 m, per ogni unità abitativa, oltre che, nei soli casi di nuova costruzione, di un parcheggio esterno scoperto di pari dimensioni, indicati a mezzo di poligoni chiusi e numerati sulle aree di pertinenza in progetto. Per gli interventi di nuova costruzione tali autorimesse dovranno essere ricavate all'interno della [sagoma netta convenzionale](#) del fabbricato. Esse non dovranno possedere, oltre a quanto sopra prescritto, altri [requisiti di abitabilità](#).

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere, in posizioni idonee, parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni 5.000 mq di superficie utile edificabile.

I parcheggi per autoveicoli richiesti come dotazione obbligatoria devono essere collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito. I parcheggi a servizio delle abitazioni, fino al limite di uno per abitazione, e/o a servizio degli insediamenti produttivi costituiscono pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Sulla superficie dei parcheggi richiesti come dotazione obbligatoria, con l'eccezione di quelli di pertinenza deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio.

Ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 i parcheggi di pertinenza non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

L'uso dei parcheggi compresi nella dotazione obbligatoria e soggetti a servitù di pubblico passaggio è libero per chiunque acceda all'immobile servito dai parcheggi medesimi.

2. I parcheggi devono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne di [pertinenza](#), oppure promiscuamente, oppure in aree che non fanno parte del [lotto](#), purché [asservite](#) all'[edificio](#) con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto di vincolo da [trascriversi](#) a cura del proprietario.
3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza degli [alloggi](#), che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del [titolo edilizio](#), sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul [condominio](#) degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dai confini.
4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli. Pertanto nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche 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. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, 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 siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :
  - per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
  - per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.
5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di [urbanizzazione primaria](#) o [secondaria](#), debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del progetto edilizio o del piano urbanistico attuativo.
6. I parcheggi [interrati](#) (compresi gli spazi di manovra) devono essere coperti con copertura piana.
7. Nella realizzazione di parcheggi pubblici dovrà essere garantito almeno il 5% dei posti auto disponibili, con un minimo di almeno 1 posto auto, alle persone portatrici di handicap. Tali parcheggi dovranno essere realizzati

secondo le specifiche stabilite dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

8. Ogniqualevolta, nell'ambito di un [intervento edilizio diretto](#), venga prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico attrezzato, il titolare del [permesso di costruire](#), prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà provvedere alla costituzione di una garanzia a favore dell'Amministrazione Comunale, a mezzo di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, per la corretta esecuzione e realizzazione dell'area a parcheggio, di importo pari al valore di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale. Tale garanzia verrà svincolata dallo Sportello Unico dell'Edilizia solo dopo l'avvenuta realizzazione, collaudo e cessione al patrimonio comunale dell'area a parcheggio pubblico. Tale garanzia deve essere costituita anche nel caso di opere soggette a [denuncia di inizio attività](#), prima dell'inizio dei lavori dichiarato nella denuncia stessa. Il frazionamento dell'area destinata a parcheggio dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla data di [inizio dei lavori](#) a pena della sospensione dei lavori. L'effettiva cessione dell'area al patrimonio comunale dovrà avvenire entro la data del rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#).
9. Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali o l'adeguamento dimensionale e/o strutturale di quelli esistenti è prescritta, oltre alla quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria stabilita dagli [strumenti urbanistici](#), una dotazione minima di aree di pertinenza destinate a parcheggio per i clienti, nella misura stabilita dalle norme comunali di urbanistica commerciale<sup>135</sup>.
10. Per i parcheggi pubblici, in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, valgono le norme di cui ai punti 4.2.3 e 8.2.3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario. I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori.
11. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0 se a pettine; di lunghezza non inferiore a m 5,50 e larghezza m 2,10, se paralleli all'asse della corsia. I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria dall'art. 24.4 devono avere. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a m 5,50, riducibile a m 3,50 se con unico senso di marcia; convenzionalmente la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00.

Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi pubblici devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

I parcheggi devono essere dotati di marciapiede.

Una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto deve essere destinata al verde di arredo del parcheggio pubblico. Qualora l'intervento sia realizzato dal Comune tale percentuale può essere ridotta, motivandone le ragioni. All'interno dei piani urbanistici attuativi o di comparti da attuare unitariamente con permesso di costruire convenzionato, la strada principale deve essere contraddistinta rispetto dai parcheggi che accedano direttamente su di essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo verticali. I parcheggi nell'ambito dei piani urbanistici attuativi devono consistere di superfici permeabili per almeno il 50% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.

La dotazione di parcheggi deve essere situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può tuttavia essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:

- a) parcheggi a servizio di edifici esistenti sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica; nel caso di restauro è ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree cortilive secondo le modalità della legge 24.3.1989, n. 122, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio;
- b) parcheggi eccedenti le quantità minime richieste;
- c) parcheggi riservati agli addetti o ai residenti;
- d) parcheggi funzionanti con impianti di rimessaggio meccanico a consegna del veicolo in posizione esterna;
- e) parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione;
- f) parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.

Le dimensioni dei parcheggi di cui alle lettere a, b, c, d, e sono fissate, anche in difformità a quelle stabilite al precedente capoverso, in sede di progettazione esecutiva.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta

<sup>135</sup> Si veda in proposito la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.9.1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4, della L.R. 3.7.99, n. 14".

sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Nel caso di parcheggi fuori terra valgono le seguenti norme:

- a) le superfici destinate al rimessaggio non concorrono al computo della superficie utile;
- b) l'altezza non può eccedere quattro piani più piano terra;
- c) la superficie utile destinata a funzioni terziarie complementari non può comunque eccedere un quarto della superficie destinata a parcheggio, al netto delle parti sotterranee;
- d) è consentita la realizzazione di un massimo di due abitazioni, per una superficie utile massima di 200 mq, ai soli fini della custodia.

12. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

La superficie netta convenzionale dello stallone (che si utilizza nel caso di posti auto su lato strada) è pari a 12,5 mq.

13. E' in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

14. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

1. rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
  - 5,50 m nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
  - 6,00 m in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 metri e massimo di 9,50 metri;
2. percorsi pedonali larghi almeno 0,60 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
  - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
  - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
3. tratti in piano lunghi almeno 4,50 m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
4. rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
  - 6,00 m per l'accesso ai boxes;
  - 5,50 m per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
5. per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Le disposizioni di cui al capoverso precedente si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq.

Nei parcheggi di cui ai precedenti capoversi due devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autoveicoli debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

15. **Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.**

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della Legge n. 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 del permesso di costruire (o della presentazione della denuncia di inizio attività) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Il titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 9 della Legge n. 122/89, deve essere richiesto allo Sportello Unico dell'Edilizia per la realizzazione di parcheggi privati ed autorimesse di pertinenza degli edifici (P3) al servizio di edifici esistenti, realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrate, oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o ai piani terra dei fabbricati esistenti, in deroga alle norme degli strumenti urbanistici o del presente Regolamento Urbanistico-Edilizio, in tal caso apposita Conferenza dei Servizi valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui di seguito.

La Legge n. 122/89, consente ai privati proprietari di immobili o suoli di realizzare autorimesse al piano terra di edifici già esistenti e nel sottosuolo anche in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Urbanistico-Edilizio.

La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.

L'eventuale deroga deve essere concessa a condizione che la realizzazione non confligga con prevalenti interessi pubblici, quali ad esempio tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.

Si riportano di seguito i criteri per la valutazione di tali interessi.

a) Tutela dell'ambiente:

Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto che contribuisce a diminuire dalle strade le auto in sosta ed a fluidificare il traffico derivante dalla ricerca di parcheggio.

b) Tutela del verde:

La presenza di un vincolo di strumento urbanistico a verde pubblico non realizzato, non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia inserita nel piano triennale delle opere pubbliche.

Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile.

Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione.

Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre devono essere predisposte per le parti alberate zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

c) Tutela dei beni storici e paesaggistici:

In caso di edifici ricompresi nella zona storica, l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche.

d) Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità:

La deroga non è concessa qualora la realizzazione anche nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale ed alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

e) Tutela della falda acquifera:

La deroga al parametro di superficie permeabile previsto eventualmente dalla norme degli strumenti urbanistici, non può mai far giungere a una superficie permeabile inferiore al 20% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

f) Requisiti di pertinenzialità:

Considerati i contenuti del Piano Urbano del Traffico il rapporto di pertinenzialità è ottemperato ai fini urbanistico-edilizi quando:

- a. l'unità immobiliare principale è sita nel centro storico, come definito dal PRG, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;
- b. l'unità immobiliare è sita fuori del centro storico e l'autorimessa è sita fuori dal centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico);
- c. il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di 1 posto auto ogni 25 mq di superficie utile netta o frazione di essa dell'unità immobiliare principale;
- d. il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui alle lettere a), b) e c) e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi 6 mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale.

Il vincolo di pertinenzialità può risultare da:

- a. indicazione negli elaborati di progetto sia nell'intestazione sia nel disegno individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;
- b. atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati dal presente articolo ed a trasmetterne copia allo Sportello Unico dell'Edilizia in modo tale che esso venga inserito nel fascicolo della pratica edilizia.

Ai sensi dell'articolo 9 della Legge n. 122/89, i parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono pertinenziali, pena la nullità degli atti di cessione.

Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private ai sensi della Legge n. 122/89 possono essere presentate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia e vengono esaminate da una [Conferenza](#) dei Servizi composta dai Responsabili dei Settori e Servizi Comunali competenti alla tutela degli interessi coinvolti e dai rappresentanti di Enti esterni competenti ad esprimersi in merito al progetto.

Di norma i Settori/Servizi e gli Enti interessati sono:

- a. Sportello Unico dell'Edilizia;
- b. Servizio LL.PP., ~~e~~ Patrimonio ~~e~~ [Servizio Manutenzione](#);
- ~~e~~ [Servizio Ambiente e Viabilità](#);
- ~~d~~ [Servizio Manutenzione](#);
- ~~e~~ ~~c~~. Corpo di Polizia Municipale.

A seconda dei casi potranno partecipare alla Conferenza:

- a. Vigili del Fuoco;
- b. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- c. Azienda Unità Sanitaria Locale;
- d. altri eventuali Enti o Amministrazioni chiamate ad esprimere un parere in relazione al caso specifico.

La partecipazione delle suddette Amministrazioni alla Conferenza ha valore consultivo e non sostituisce le autorizzazioni o i procedimenti di controllo successivi previsti dalla legge.

La convocazione della Conferenza dei Servizi [sospende](#) i termini istruttori.

I progetti verranno sottoposti alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per la valutazione degli aspetti estetici e di inserimento nel contesto, qualora gli interventi ricadano nel campo di attività della Commissione stessa, secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Possono essere richiesti pareri preventivi rispetto alla presentazione di deroga. Gli stessi, onde evitare inutili duplicazioni di procedimenti devono fornire tutti gli elementi utili alla valutazione del progetto, della sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie e della sua compatibilità con gli interessi pubblici coinvolti. Qualora il progetto a corredo della richiesta contenga elementi nuovi rispetto alla valutazione preventiva i suddetti nuovi elementi dovranno essere valutati nel procedimento.

Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con denuncia di inizio attività il parere Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, comprensivo della valutazione della conferenza dei servizi di cui al comma, assume il valore di parere di deroga e lo stesso deve essere esplicitato all'atto di presentazione della DIA.

16. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale, soggette ad [autorizzazione amministrativa](#), e non sono computate ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a. non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli autoveicoli;
- b. debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c. non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d. almeno un lato di dimensione non inferiore a m 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e. la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m 6,00;
- f. non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui al [comma 7 dell'art. 102](#).
- g. la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
  - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
  - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una

Formattati: Elenchi puntati e numerati

relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

#### **Art. 155 CASSETTE PER CORRISPONDENZA**

[vai all'indice](#)

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli [edifici](#) industriali ed artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, di aspetto decoroso, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

#### **Art. 156 NICCHIE PER CONTATORI DEL GAS METANO LOCALI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI**

[vai all'indice](#)

1. Tutti i complessi edilizi che utilizzano il gas metano sono tenuti a dotarsi di appositi spazi all'esterno dei fabbricati nei quali andranno localizzati i contatori in modo tale da essere in qualsiasi momento ispezionabili ad opera dei relativi addetti.
2. Per le [abitazioni unifamiliari](#) e plurifamiliari i contatori potranno essere inseriti in apposite [nicchie](#) ricavate nei muri di [recinzione](#).
3. Per ogni edificio plurifamiliare con più di 4 unità abitative, si deve prevedere un locale per la raccolta dei rifiuti solidi. Detto locale o [manufatto](#) deve essere munito di chiusura con porta metallica dotata di griglia e di canna di ventilazione, prolungata fino alla copertura. Nel caso di locale esterno, la copertura non può superare la quota del marciapiede stradale, non deve essere visibile da spazi pubblici e non può essere posto in prossimità dei confini. In ogni caso, sia che si tratti di locale interno o esterno, deve avere accesso direttamente dall'esterno, senza gradini o scale, deve essere rivestito con materiale lavabile, sia il pavimento sia le pareti, deve essere dotato di presa d'acqua e di scarico sifonato.

#### **Art. 157 DECORO GENERALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI IN GENERE**

[vai all'indice](#)

1. Gli [edifici](#) di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere [semi-permanente o provvisorie](#), gli infissi, [le applicazioni di carattere commerciale reclamistico](#), le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e installati in modo tale da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire né disturbo e confusione visiva, né pericolo per la pubblica incolumità e debbono inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale proposito il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, riparazioni, manutenzioni, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di [demolizioni](#) o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. o di personale esterno all'Amministrazione, in danno del soggetto inadempiente.

#### **Art. 158 DECORO DEGLI SPAZI**

[vai all'indice](#)

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.
2. Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli [edifici](#), con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede adiacente all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente al lotto.  
In ogni caso, salvo conclamate esigenze di carattere [geotecnico](#), da comprovare con specifica relazione a firma di tecnico abilitato, sono vietati artificiosi riporti di terreno tali da portare il livello di calpestio del piano più basso dei [nuovi edifici](#) ad una quota superiore a quella del [piano campagna](#) naturale.
3. A tale riguardo il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha la facoltà di imporre la formazione, manutenzione, e conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, [insegne](#) e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.



4. E' ammessa l'affissione di manifesti e altri mezzi pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali, come indicato all'articolo [164](#) del presente Regolamento.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.
6. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. o di personale esterno all'Amministrazione, in danno del soggetto inadempiente.

#### **Art. 159 TINTEGGIATURE**

[vai all'indice](#)

1. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della [facciata](#), con l'ambiente urbano e con il paesaggio.
2. La tipologia dei materiali di rivestimento e la campionatura delle tinte deve essere preventivamente approvato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (si veda punto h.2 dell'articolo [23](#) del presente Regolamento).
3. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, [portali](#), [balconi](#), ecc., qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'[edificio](#).
4. Salvo il caso in cui sia sufficiente il rinnovo della tinteggiatura del solo [piano terreno](#), le facciate e le porzioni di edifici visibili da suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono sempre essere colorate integralmente.
5. Negli [edifici esistenti](#), con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.
6. Nelle zone storiche è prescritto l'uso di tinte a base di calce o ai silicati, o a base di inerti naturali, qualora sia possibile accertare il colore originario attraverso un'indagine stratigrafica, questo deve essere preferibilmente riproposto.
7. Nelle zone storiche inoltre è prescritto l'utilizzo degli abachi dei colori per facciate e serramenti, riportato all'articolo [153](#) del presente Regolamento.
8. Nelle zone storiche, nei casi di [murature](#) di [prospetto](#) con paramento originale a faccia vista, murature di prospetto con paramento originale intonato, rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante dello Sportello Unico dell'Edilizia convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## TITOLO IV EDILIZIA RURALE

**Art. 160 ABITAZIONI RURALI E COSTRUZIONI ACCESSORIE.  
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI  
NEL TERRITORIO RURALE.  
MANUENZIONE DELLE CASE COLONICHE E DIFESA  
DAGLI INSETTI NOCIVI**

[vai all'indice](#) 

1. Per abitazione rurale o colonica si intende una costruzione destinata ad abitazione ed al normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista di necessari servizi a quest'ultima inerenti.  
Le [abitazioni rurali](#) debbono ottemperare alle norme igienico-edilizie generali prescritte dal presente Regolamento per le costruzioni residenziali urbane.  
Gli edifici rurali possono essere costruiti in corpo unico comprendente abitazioni e pertinenze o a più corpi separati.  
Nella costruzione di abitazioni rurali bifunzionali devono essere adottati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare la parte residenziale da quella funzionale aziendale, con le modalità previste dai commi successivi.
2. Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza, dovrà essere ubicata lungo le strade esistenti, ad una distanza da queste non inferiore a 10 metri, fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada, ad esclusione di strade poderali e dovrà rispettare quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia di rischio idraulico.
3. Nelle nuove abitazioni rurali, il pavimento dei locali destinati ad abitazione, sarà elevato almeno di m 0,30 sulla quota 0,00 riferita al piano di campagna e comunque non inferiore alla quota della strada esistente lungo la quale dovrà essere ubicata. Solo nei casi in cui non siano previsti locali interrati o seminterrati.
4. Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a m 1,00.
5. I cortili, le aie, gli orti, ecc., annessi alle abitazioni rurali dovranno essere provvisti di adatta pendenza o di adatta canalizzazione, affinché non si verifichino fenomeni di ristagno e nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente.
6. Il pavimento di tutti i locali terreni, destinati ad abitazione dovrà essere protetto dall'umidità del suolo con [vespai](#) ben aereati aventi le bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire in essi l'accesso di animali capaci di ostruire o comunque danneggiare i vespai medesimi.
7. Nella costruzione di abitazioni rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
8. Negli edifici di nuova costruzione, i locali di ricovero degli animali, devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione di almeno m 10,00, fatte salve le distanze maggiori specificate agli articoli seguenti.  
Nelle [nuove costruzioni](#) e nelle [ristrutturazioni](#) non è consentito destinare ad uso [alloggio](#) i locali sovrastanti i ricoveri per animali in genere. Nel caso in cui si abbia un corpo unico di fabbrica, i locali per la stabulazione devono essere dotati di ingresso indipendente ed essere separati dai locali contigui con strutture di sufficiente spessore, tali da assicurare una adeguata impermeabilità alle esalazioni.
9. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente potabile; nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.
10. Tutti i [fabbricati rurali](#) (abitazioni ed annessi non facenti parte di un insediamento rurale) devono essere dotati di servizi igienici. Per le residenze rurali i servizi igienici devono rispettare i minimi dimensionali previsti dal presente Regolamento per le residenze urbane.
11. Negli annessi, trattandosi di locali di servizio, non vige l'obbligo delle dimensioni minime.
12. Nelle aziende con dipendenti valgono le disposizioni di cui alla Legge n. 13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
13. Tutti i servizi igienici devono comunque rispettare quanto previsto dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio per lo smaltimento delle acque reflue.
14. In attesa delle individuazioni regionali previste dal comma 2 della Legge 24.12.2003, n. 378 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale", per gli interventi su tutti i [fabbricati rurali](#), esistenti e di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
  - a) intonaci:
    - conservare le caratteristiche costruttive prevalenti della zona o del sito su cui è ubicata la costruzione, mediante il mantenimento dell'intonaco esterno o della facciata, se prevalente questo tipo di finitura;

- tutti i fabbricati intonacati esternamente devono rispettare una gamma di colori compresi tra il bianco e il neutro terroso;
  - tutti gli ambienti interni devono rispettare le normative igienico - sanitarie, sia se intonacati sia se a faccia vista.
- b) pavimenti:
- tutti i vani interni di ogni costruzione, sia residenziale sia accessorio al fondo, devono essere pavimentati;
  - per gli immobili residenziali si prescrive l'uso di materiali quali ceramiche, cotti, marmi, legno, ecc.. con l'esclusione del solo cemento non rivestito;
  - per gli annessi può essere usato, oltre ai materiali sopra citati, il battuto di cemento, salvo casi particolari, dove il pavimento può essere di intralcio all'attività;
  - gli ambienti di lavoro devono rispettare le normative igienico – sanitarie (cantine, sale mungitura, preparazione prodotti).
- c) coperture:
- tutte le costruzioni poste nel territorio rurale devono essere coperte con tetto a falde (capanna o padiglione con pendenza non superiore al 35%); non sono consentite coperture piane;
  - la struttura portante delle coperture può essere in latero - cemento, ferro e legno;
  - potranno essere realizzate pensiline a copertura degli ingressi con gli stessi materiali dell'edificio esistente;
  - per le costruzioni residenziali il manto di copertura dovrà essere solo in laterizio; per gli annessi potrà essere usata anche lamiera verniciata, fibrocemento verniciato ed altro materiale, purchè verniciato di rosso laterizio.
- d) soffitte e soppalchi:
- tutte le superfici poste sotto le falde dei tetti possono essere utilizzate interamente in un unico vano, con destinazione soffitta, possono essere accessibili dall'interno dell'immobile e prendere luce dalle falde del tetto o dalle pareti verticali, quando si rispetti la distanza di m 10,00 da fabbricati antistanti esistenti;
  - all'interno delle soffitte potrà essere realizzato un bagno di servizio senza il rispetto delle altezze minime previste per la parte residenziale;
  - la quota di imposta delle falde del tetto, in almeno due lati, non può superare i cm 30 dall'estradosso dell'ultimo solaio;
  - in tutti i fabbricati posti nel territorio rurale, residenziali, accessori alla residenza o accessori al fondo possono essere realizzati soppalchi nei limiti del 50% del vano su cui si affacciano, compresa la scala di accesso;
  - la realizzazione di soppalchi sotto le falde del tetto con affaccio ed accesso dalla parte residenziale, è ammissibile se rientra nella volumetria consentita o esistente;
  - nelle residenze, i soppalchi, nel rispetto delle altezze minime abitabili, possono essere utilizzati con destinazioni abitative.
15. Le tipologie di architettura rurale di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 378/2003, sono individuabili negli edifici ed insediamenti, realizzati tra il XIII e il XIX secolo, che siano testimonianze significative, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie agricole tradizionali, dell'evoluzione del paesaggio.
16. Rientrano nelle predette tipologie, costituendone parte integrante, gli spazi e le costruzioni adibiti alla residenza ed alle attività agricole. Vi rientrano altresì le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari.
17. Sono, altresì, elementi distintivi e costitutivi delle tipologie indicate al comma 15, in particolare, le recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei anche in strutture vegetali o in grotta, gli elementi e i segni della religiosità locale.
18. Ai beni appartenenti alle tipologie di cui al comma 15, che rivestono l'interesse storico, artistico o etnoantropologico previsto dall'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si applicano le relative disposizioni di tutela.
19. Gli interventi sui beni appartenenti alle tipologie di architettura rurale di cui al comma 18, sono disciplinati dagli articoli 20 e seguenti del Codice. Agli altri beni comunque ascrivibili alle tipologie di cui fa riferimento il comma 15 si applicano le disposizioni vigenti in materia urbanistica e edilizia, nel rispetto dei criteri tecnico-scientifici di cui ai commi 20 e 21.
20. Nell'ambito dell'unità minima d'intervento, previa redazione di adeguati studi e rilievi, costituenti parte integrante del progetto e volti a documentare analiticamente i caratteri storico-architettonici e costruttivi delle tipologie di cui all'art. ai commi da 15 a 19, sono ammessi:
- a) gli spostamenti minimi in verticale dei solai interni, nei soli casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inidonei alle destinazioni d'uso abitative, produttive e aziendali;

- b) la ricomposizione e la riorganizzazione degli spazi interni nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale;
- c) le modifiche delle destinazioni d'uso per comprovate esigenze abitative, produttive ed aziendali, purché non ne compromettano l'immagine architettonica e la struttura storica;
- d) la ricostituzione di edifici non più abitati o utilizzati le cui strutture in elevazione si siano anche in parte mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione iconografica attestante le utilizzazioni agricole tradizionali di cui all'art. 1, comma 1, della legge n. 378/2003.

Gli interventi sono in ogni caso coerenti con il mantenimento della struttura architettonica e del tessuto insediativo. Non sono ammesse modificazioni di volumi, sopraelevazioni e trasformazioni dei loro elementi costitutivi ed accessori, quali, ad esempio, scale esterne, logge, porticati. E' vietata qualsiasi modificazione dimensionale delle aperture esistenti, nonché la realizzazione di nuove aperture che alterino significativamente l'aspetto esteriore dell'edificio.

Sono ammessi interventi di riuso funzionali all'esercizio di attività agricole che richiedano maggiori superfici o volumetrie, a condizione che ne sia dimostrata la necessità ai fini dell'esercizio delle attività stesse. A tal fine è consentita l'aggiunta di parti nuove, purché compatibili con le parti preesistenti e rispettose delle tradizioni edilizie locali.

21. **Materiali:** Gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione di cui al comma precedente, sono di regola effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

**Murature:** La conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

**Solai, volte, coperture:** Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2.

**Facciate e superfici esterne:** La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

**Infissi e serramenti:** Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

**Pavimentazioni esterne e recinzioni:** Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

**Servizi e impianti tecnologici:** E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

22. Tutti gli interventi edilizi previsti su insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio comunale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale dovranno essere sottoposti obbligatoriamente al parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio<sup>136</sup>.

23. Le sistemazioni esterne delle corti rurali dovranno rispettare il più possibile la natura morfologica e vegetale del terreno nel suo stato originario, saranno consentite sistemazioni compatibili con le caratteristiche agricole della zona e dovranno essere usati tutti quei materiali compatibili con l'area in oggetto.

Sono comunque vietati per le sistemazioni esterne materiali quali ceramiche, marmi lucidi, asfalti e cemento grezzo.

<sup>136</sup> Si veda la legge 24.12.2003, n. 378 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale" ed il Decreto Ministeriale 6.10.2005 "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della Legge n. 378/2003".

24. Sono consentite all'interno delle corti, pertinenze private quali gazebo, grigliati di legno, tettoie per ricovero auto, piscine, barbecue e volumi tecnici, tutte opere realizzate con materiali e colori richiamati in premessa e nei precedenti articoli.
25. Alle grandi aziende condotte in economia si applicano anche le vigenti norme di igiene del lavoro. I ricoveri ed i dormitori per lavoratori stagionali, oltre che possedere i requisiti di abitabilità previsti dal presente Regolamento, devono in particolare corrispondere alle vigenti norme di igiene sugli ambienti di lavoro.
26. Gli edifici a destinazione abitativa realizzati nel territorio rurale devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio evitando la chiusura di visuali libere e preferendo localizzazioni ai margini dell'urbanizzato esistente. In casi di interventi su edifici esistenti devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali (murature a vista, grigliati in laterizio a nido d'ape, strutture di copertura con capriate e tetti in coppi, solai in legno, pavimenti in cotto, ecc.).
27. Gli edifici e le strutture connessi all'attività agricola (depositi, stalle, ecc.) devono rispettare i seguenti criteri:
  - a) le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi o portoghesi, ecc.);
  - b) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio (evitare forma rigidamente parallelepipeda con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura; realizzare tamponamenti perimetrali con finiture assimilabili agli intonaci e colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, escludendo pertanto i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici, ecc.; introdurre coperture a falde con lastre ondulate in fibrocemento colore rosso spento; evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni; ecc.).
28. Il proprietario è obbligato a mantenere le abitazioni rurali nelle condizioni di abitabilità stabilite dal presente Regolamento o, quando tali condizioni manchino, ad apportarvi le opportune riparazioni o completamenti. In caso che il proprietario non provveda, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ordina l'esecuzione dei lavori occorrenti eventualmente provvedendo d'ufficio, secondo le procedure di legge, a mezzo di personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale o esterno all'Amministrazione Comunale, addebitando le relative spese.
29. I conduttori di case coloniche debbono praticare a loro spese la lotta contro le mosche, zanzare ed i pappataci nelle stalle, nei letamai, nei depositi di materiali putrescibili, nei maceri od altri invasi di acqua. A richiesta del personale di vigilanza del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., essi sono tenuti ad esibire il materiale disinfettante con i relativi strumenti di uso.

#### **Art. 161 STALLE ED INSEDIAMENTI ZOOTECNICI**

[vai all'indice](#)

1. Le stalle non debbono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione e debbono essere dotate di pavimentazione impermeabile con idonei scoli.
2. Le stalle per le vacche lattifere debbono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e il deposito dei recipienti.
3. In ogni stalla deve essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con portagomma.
4. Le stalle di nuova costruzione devono distare dalle abitazioni, comprese le abitazioni rurali, non meno di 30 m.
5. Per tutte le altre disposizioni vale quanto contenuto al successivo articolo 185, oltre che nel vigente Regolamento di Igiene Veterinaria.
6. Si richiamano le disposizioni dettate dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 641 del 11.5.1998 "Direttiva inerente i criteri e gli obiettivi quali-quantitativi di riferimento per i nuovi insediamenti zootecnici destinati all'allevamento dei suini, i trasferimenti, le ristrutturazioni, le riconversioni e gli ampliamenti di quelli esistenti" e successive modifiche ed integrazioni.<sup>137</sup>
7. Tutte le stalle, porcilaie, ed altri locali adibiti al ricovero del bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua per il lavaggio e devono avere una superficie fenestrata apribile, per areazione ed illuminazione pari ad 1/10 della superficie utile per aperture laterali e 1/14 se a tetto.
8. Il pavimento delle stalle adibite al ricovero dei bovini ed equini deve essere impermeabile e dotato di idonei scoli.
9. Per le stalle destinate alla produzione del latte si dovrà provvedere alla dotazione di appositi locali per la raccolta e il deposito del latte. Tali locali dovranno essere pavimentati con materiale impermeabile e le pareti rivestite con materiale lavabile per una altezza di m 2,20 dal pavimento e dovranno essere dotati di tutti quegli accorgimenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni sanitarie.
10. Per quanto riguarda la costruzione di porcilaie le stesse non potranno essere posizionate a distanza inferiore a m 20,00 dai fabbricati residenziali rurali e dalle strade.

<sup>137</sup> E relativa Circolare applicativa approvata con determinazione n. 1543 del 9.3.1999 della Direzione Generale Agricoltura della Regione Emilia Romagna.

11. Gli abbeveratoi non potranno essere alimentati direttamente dalla rete idrica che fornisce l'acqua per il consumo umano.
12. Le stalle dovranno avere un'altezza non inferiore a m 3,00 dal pavimento al soffitto e dovranno avere una cubatura idonea differenziata per capo adulto di bestiame e la metà per il bestiame minuto secondo la disciplina vigente in materia.
13. La raccolta, la conservazione, il conferimento, il trasporto, la vendita, l'utilizzo ed il consumo del latte deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia. Si richiamano, al riguardo, le disposizioni della legge 3.5.1989, n. 169, del D.M. n. 185 del 9-5-1991, nonché le istruzioni di cui alla Circolare del Ministero della Sanità n. 24 del 3.12.1991 e D.P.R. 14.1.97, n. 54.  
In ogni allevamento deve essere previsto un locale per la mungitura, l'immagazzinamento e il raffreddamento del latte nonché per il lavaggio e il deposito degli attrezzi utilizzati per la mungitura, separato dalla stalla e dai locali di ricovero degli animali, costruito in materiale impermeabile e lavabile sia sul pavimento che per un'altezza di m 2 alle pareti, aerato, con protezione contro gli insetti, munite di impianto di acqua potabile e di lavello per il lavaggio delle mani degli addetti, nonché dotato di sistemi idonei per la conservazione del latte qualora questo non venga immediatamente conferito.

#### **Art. 162 LETAMAI, CONCIMAIE E BACINI DI ACCUMULO**

[vai all'indice](#)

1. I letamai sono ammessi esclusivamente nel territorio rurale.
2. Le stalle che ospitano più di due capi adulti debbono essere dotate di letamaio (inteso come luogo di accumulo di letame fresco).
3. I [manufatti](#) debbono essere costruiti con fondo e pareti resistenti e impermeabili.
4. La platea deve essere impermeabile e costruita con idonea pendenza verso un pozzettone di raccolta (o altro sistema analogo) utile a convogliare il liquame ad una cisterna a perfetta tenuta. La medesima dorà essere debitamente cordolata su almeno tre lati e la pendenza dovrà essere comunque opposta al lato aperto.
5. Il letamaio deve essere situato a distanza non minore di m 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di m 40 dalle strade, non minore di m 50 da cisterne e prese d'acqua potabili e non minore di m 10 dalle stalle.
6. La costruzione dei bacini di accumulo é regolamentata dalla L.R. n. 50/1995 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 3003/1995.
7. La distanza massima fra i contenitori di stoccaggio aperti e l'edificio o gli edifici di ricovero degli animali non può risultare superiore a 1 Km, misurandola a partire dal piede esterno del relativo argine.
8. Per la costruzione di lagoni di accumulo l'interessato è tenuto a presentare regolare richiesta di [permesso di costruire](#) allegando il progetto, che dovrà essere conforme a quanto stabilito dagli articoli 13 e 14 della L.R. 24.4.95, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che dalla delibera di Consiglio Regionale n. 3109 del 19.3.90 "Disposizioni per la costruzione, esercizio e vigilanza degli sbarramenti di ritenuta e dei bacini di accumulo di competenza regionale", oltre che della delibera di Giunta Regionale n. 3003 del 1.8.95 "L.R. 6/95. Determinazione dei requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale dei contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici".  
I bacini per la raccolta di acque ad uso agricolo, industriale o sportivo, oltre a quanto disposto negli articoli che seguono per i casi specificamente previsti, debbono avere le pareti ed il fondo costruiti in modo che sia impedito lo impaludamento dei terreni circostanti.  
Ai sensi dell'articolo 28, della Legge 5.1.1994, n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche", la raccolta di acque piovane in invasi e cisterne al servizio di fondi agricoli o di singoli edifici è libera e non richiede licenza o concessione di derivazione di acque. La realizzazione dei relativi [manufatti](#) è regolata dalle norme del presente Regolamento.
9. Per il calcolo, fermo restando quanto stabilito dalle disposizioni precedenti, si applicano i parametri stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1853 del 13.10.1999 e successive modifiche ed integrazioni (per le specie bovine, avicole e cunicole) e dalla Circolare Regionale prot. n. 18084 AMB/AMB/98 del 11.8.1998 (per le specie equine, ovine, caprine e suine).
10. Fermo restando quanto stabilito dalle disposizioni citate al comma 8, nella costruzione dei lagoni di accumulo, devono essere rispettate le seguenti regole costruttive:
  - a) la capienza massima di ciascun lagone non può in ogni caso superare i 5.000 mc;
  - b) la superficie massima compresa entro la sommità degli argini non può, per ciascun lagone, superare i 3.000 mq;
  - c) la profondità massima dello scavo rispetto al [piano di campagna](#), non può superare i m 2;
  - d) l'altezza massima delle arginature, rispetto al piano di campagna, non può superare i m 1,50;
  - e) il battente del liquame contenuto nel lagone non può, in ogni caso, superare i m 3;
  - f) lungo tutto il perimetro del lagone devono essere messe in atto apposite protezioni e precisamente:
    - recinzione di sicurezza, di tipo trasparente, realizzato in materiale leggero e di altezza non inferiore a m 1,20 e non superiore a m 1,80;

- alberature di protezione ambientale, realizzate con essenze idonee di alto fusto, ovvero da frutto allevate a palmetta, scelte fra quelle tipiche della zona, costituita da un doppio filare di alberi disposti in quinconce a non più di metri 5 l'uno dall'altro, posta ad una distanza compresa fra i 5,00 e i 10,00 metri dal piede esterno dell'argine del lagone;
  - fosso di guardia, posto immediatamente tutto al piede esterno dell'argine, fra la recinzione e l'alberatura, con funzioni frananti, avente profondità non inferiore a m 0,50 e sezione utile non inferiore a mq 0,30;
- g) assoluta impermeabilità del lagone, tanto per quanto riguarda il fondo come per quanto le sponde, deve essere garantita con tecniche adeguate alla natura del terreno su cui è ubicato e con cui è costruito il lagone; la verifica delle condizioni di impermeabilità viene effettuata mediante determinazioni [geotecniche](#) e litologiche.
11. Prima della costruzione dei lagoni di accumulo, occorre procedere alle apposite determinazioni geotecniche e litologiche mediante rilevamenti, studi e sondaggi svolti a determinare:
- la litologia dei terreni destinati ad ospitare il lagone, con esame granulometrico secondo le Norme UNI-CNR, condotto sino ad una profondità non minore di m 4 al di sotto del fondo del lagone di progetto e comunque sino ad una profondità di almeno m 2 entro il primo strato litologico limo-argilloso;
  - la permeabilità degli strati litologici sottostanti il lagone in base al diametro efficace delle particelle;
  - la classificazione delle terre impiegate per la costruzione del lagone, sia per il fondo che per gli argini, con particolare riferimento alla loro granulometria, permeabilità, limite liquido, limite plastico e limite di ritiro, determinando di conseguenza le operazioni di stabilizzazione e compattazione eventualmente necessarie, lo spessore degli strati secondo cui occorre stendere il materiale, gli eventuali strati impermeabili aggiunti, nonché l'angolo di scarpa delle arginature; nel caso in cui siano necessari strati impermeabili aggiuntivi sul fondo e sugli argini, andrà determinata qualità, spessore e messa in opera di tali strati.
12. Inoltre, ove ritenuto necessario, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può richiedere, a corredo della domanda di [permesso di costruire](#) per la costruzione del lagone, apposite determinazioni riguardanti:
- le caratteristiche idrogeologiche, idrologiche, freatiche e piezometriche del primo acquifero al di sotto del fondo del lagone di progetto, quali profondità, potenza, andamento, chimismo, alimentazione;
  - il censimento dei pozzi presenti in un intorno del lagone di progetto costituito da un inviluppo pari ad un raggio di almeno 1.000 metri a valle del lagone (rispetto al senso di deflusso della falda) e di almeno 500 metri a monte e sui lati del lagone stesso;
  - l'individuazione di alcuni fra i pozzi suddetti che possano servire al controllo periodico delle caratteristiche chimiche delle acque.
13. Tutte le determinazioni di cui al presente articolo devono essere effettuate a cura del richiedente mediante indagini svolte da tecnici professionalmente competenti, ed i risultati o le relative documentazioni devono essere allegati alla richiesta di permesso di costruire per la costruzione del lagone.
14. Le concimaie non sono ammesse all'interno dei centri edificati.  
Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle normative specifiche vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente.  
Le concimaie dovranno distare almeno 25 m da edifici rurali destinati ad abitazione, da pozzi, acquedotti o serbatoi.  
Le concimaie devono essere dotate di canalette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.  
Concimaie e pozzetti devono essere realizzati con pareti e fondo resistenti e impermeabili.  
Deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato.

**Art. 163 PORCILI, POLLAI, RICOVERI DI ANIMALI IN GENERE  
DI ALLEVAMENTO DOMESTICO. STRUTTURE CINOTECNICHE**

[vai all'indice](#)

1. I porcili, pollai e ricoveri di animali in genere, debbono essere costruiti in [muratura](#); debbono essere dotati di aperture aeranti onde permettere un sufficiente ricambio d'aria e grado di illuminamento, di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, oltre che ventilati anche con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto; di pavimenti e mangiatoie ben connessi e di materiale impermeabile; il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetto a tenuta esterno e raccordato ad angoli arrotondati con le pareti, queste debbono essere intonacate e debbono potersi pulire e disinfettare facilmente.  
Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi, devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.  
Le porte debbono aprirsi verso l'esterno.
2. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m 2,50 ed una cubatura di mc 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni e dalle strade di almeno 30 m. Quando contengano oltre 20 animali dovranno distare almeno 50 m.
3. In ogni porcilaia deve essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con portagomma.

4. I pollai devono avere un'altezza minima di 2,50 m, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni e dalle strade di almeno 10 m.
5. I ricoveri per animali in genere, ferme restando le distanze minime particolari sopra riportate, debbono essere possibilmente staccati dalla casa di abitazione; in ogni caso non debbono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione.
6. Valgono inoltre le disposizioni dettate dal vigente Regolamento di Igiene Veterinaria.
7. Le strutture dedicate all'attività cinotecnica (canili o allevamenti privati) non potranno avere una capacità ricettiva superiore a 200 animali e potranno trovare collocazione solo nel territorio rurale<sup>138</sup>.  
L'area del canile o dell'allevamento dovrà essere perimetralmente recintata ad un'altezza non inferiore a 2 m ed il perimetro dovrà essere dotato di idonea alberatura e di sistemi di isolamento acustico. La recinzione, se chiusa, non potrà superare i 3 m di altezza.  
Le strutture cinotecniche dovranno essere sufficientemente distanti da corsi d'acqua superficiali e distanti almeno 200 m da nuclei abitati.  
Le strutture dovranno essere servite da strade di facile accesso, dovranno essere allacciate alla rete elettrica ed idrica e dovranno essere dotate di idoneo sistema di scarico degli effluenti e delle acque di lavaggio.  
Le strutture enotecniche dovranno essere costituite almeno dai seguenti reparti e strutture:
- un reparto riservato esclusivamente alla custodia dei cani soggetti ad osservazione sanitaria;
  - un reparto adibito esclusivamente ai cani in custodia temporanea;
  - un reparto per il ricovero permanente, o comunque oltre i termini previsti per la custodia temporanea. È possibile prescindere da tale reparto purché i cani destinati al ricovero permanente siano trasferiti, dopo il periodo di custodia temporanea, ad altra idonea struttura di ricovero, pubblica o privata, all'uopo formalmente convenzionata;
  - strutture di servizio;
  - strutture sanitarie;
  - reparto di isolamento;
  - reparto cuccioli.
8. Le strutture cinotecniche devono disporre di adeguate strutture di servizio, costituite da:
- un'area di parcheggio automezzi, preferibilmente esterna al recinto ed una interna per le operazioni di carico/scarico separata dai reparti di ricovero;
  - locali per lo svolgimento delle attività amministrative (procedure di accettazione e cessione, ricevimento del pubblico, registrazioni, archivio, ecc.);
  - locale di attesa per il pubblico;
  - locale per il deposito dei prodotti per la pulizia, le disinfezioni e le disinfestazioni;
  - locale per le operazioni di pulizia, lavaggio e disinfezione dei materiali ed attrezzature;
  - locale per il deposito dei materiali e delle attrezzature puliti;
  - locale o reparto per il deposito degli alimenti per gli animali, facilmente lavabile e disinfettabile;
  - strutture o attrezzature idonee per il deposito e successiva destinazione degli animali morti;
  - strutture o attrezzature idonee per il deposito e smaltimento degli avanzi e rifiuti;
  - spogliatoi e servizi igienici per gli addetti.
9. Ogni struttura cinotecnica deve essere dotata di:
- un ambulatorio veterinario;
  - un locale per il deposito dei farmaci e degli strumenti o attrezzature sanitarie, dotato di serratura;
  - un locale per gli interventi autoptici;
  - un reparto infermeria per degenze temporanee;
  - un locale di attesa per il pubblico (ove necessario);
  - servizi igienici e spogliatoi.
10. Per il ricovero ordinario (permanente o temporaneo) dovranno essere previsti:
- box singoli o box plurimi;
  - box con "area di sgambamento" aggiuntiva o box di maggiori dimensioni, in assenza di area di sgambamento comune aggiuntiva.

I recinti dovranno essere sufficientemente spaziosi per un moto fisiologicamente naturale dei cani, provvisti di bocchetta d'acqua all'ingresso, inclinazione di drenaggio, settore notte riparato e settore giorno parzialmente coperto, cucce.

I box devono essere recintati con rete metallica plastificata di altezza non inferiore a 2,00 m e, almeno il 50% di essi, devono possedere una parte di recinzione aggiuntiva, di almeno cm 30, inclinata verso l'esterno di 45°, per impedire lo scavalco.

Le recinzioni devono sovrastare un muretto di cemento o laterizi cui vanno ancorate le reti, tale muretto deve essere adeguatamente interrato per impedire che gli animali scavino gallerie.

<sup>138</sup> Si veda la Circolare n. 7, del 20.4.1999, dell'Assessorato alla Sanità dell'Emilia Romagna.



Le recinzioni inoltre devono avere caratteristiche di resistenza agli agenti atmosferici, maglie di dimensioni tali da non arrecare danno agli animali, agli addetti ed ai visitatori, ed inoltre possono opportunamente essere integrate da siepi e similari.

I box devono essere suddivisi in una parte coperta ed in una parte scoperta.

11. La parte coperta dei box può essere costituita o da un ambiente chiuso o da un settore (cuccia) con tettoia e barriere laterali.

Nel caso di ambiente chiuso:

- il locale deve aver una estensione tale da garantire uno spazio compreso tra i 3,00 ed i 3,50 mq per ogni cane ospitato e comunque deve avere dimensioni non inferiori al 30% della superficie totale del box;
- deve essere accessibile sia dal corridoio interno di servizio sia dalla parte scoperta, mediante porte o cancelli;
- devono essere previsti sistemi di chiusura e apertura dei box, manovrabili dal corridoio e/o dall'esterno, per poter permettere l'ingresso dell'operatore in condizioni di sicurezza;
- devono essere previsti, all'interno, almeno un giaciglio, rialzato dal suolo di almeno 15 cm, per ospitare l'animale, sistemi di abbeverata automatici, illuminazione e modalità di alimentazione azionabili dal corridoio;
- il locale dovrà possedere un sistema di aerazione tale da consentire il mantenimento di una umidità del 55% con variazioni +/- del 10%.

Nel caso di settore con tettoia:

- la tettoia deve essere posta ad un'altezza compresa tra 2,00 e 2,50 m, sovrastante un piano di grés facilmente lavabile e disinfettabile, rialzato di qualche cm dal livello del terreno e con leggera pendenza;
- nel suddetto spazio vanno collocate le cuccie (una per ogni animale) rialzate dal suolo per almeno 10 cm;
- l'orientamento delle tettoie deve tenere conto delle correnti dominanti e della direzione del sole, onde proteggere l'ingresso delle cuccie (in ogni caso mai a nord);
- le barriere laterali potranno essere fisse o mobili e, comunque, dovranno essere tali da costituire effettivo riparo per gli animali;
- la tettoia ed il rispettivo piano sottostante dovranno avere una profondità di almeno 2,50 m.

La parte scoperta dei box potrà essere costituita da una pavimentazione in terreno battuto, in battuto di cemento poggiante su un vespaio, in ghiaia, oppure in terreno battuto o ghiaia con un camminamento, in pietra naturale o piastrellatura ruvida, posizionato, per una profondità di 1,00 m, lungo la recinzione.

Devono essere previsti inoltre un'idonea alberatura o altro sistema di ombreggiatura per impedire esposizioni prolungate al sole.

12. Dimensioni dei box:

con "area di sgambamento aggiuntiva":

- box individuali: 9,00 mq (30% chiusa o coperta);
- box plurimi: 9,00 mq + 7,00 mq per soggetto;
- area di sgambamento comune a più box (max 5) di almeno 150,00 mq;

senza "area di sgambamento aggiuntiva":

- box individuali: 20,00 mq;
- box plurimi: 20,00 mq + 10,00 mq per ogni cane aggiunto.

In particolare devono essere previsti box singoli per soggetti "asociali", in numero pari almeno al 2% della potenzialità ricettiva, provvisti di sistemi di separazione dell'animale, azionabili dall'esterno, che consentano le operazioni di pulizia, manutenzione, ecc., in condizioni di sicurezza.

13. Il reparto di isolamento deve assicurare:

- l'isolamento temporaneo per 15 giorni dei cani di nuova introduzione;
- l'isolamento sanitario per malattie infettive e per la protezione antirabbica.

A tal fine devono essere previsti box singoli in numero pari almeno al 10% della potenzialità ricettiva e non meno di n. 5 box per la profilassi antirabbica.

Il reparto deve essere strutturato ed organizzato in modo da assicurare l'effettivo isolamento dei reparti di ricovero ordinario.

In particolare i box, di dimensioni analoghe a quelli di ricovero ordinario, devono avere:

- parte coperta:
  - pareti e pavimenti facilmente lavabili, disinfettabili e disinfestabili;
  - bocchetta di raccolta liquidi di lavaggio da convogliare in fogna dipendente;
  - luce naturale mediante finestrature protette da griglie, luce artificiale;
  - riscaldamento ed acqua di abbeverata automatica;
  - possibilità di alimentazione dall'esterno mediante opportuni sistemi;
  - porte di separazione tra superficie coperta e scoperta chiudibili dall'esterno;
  - sulla porta di accesso alla stanza dovrà essere previsto uno spioncino provvisto di griglia inamovibile;
  - l'accesso alla parte coperta dovrà avvenire mediante corridoi coperti di adeguate dimensioni.
- parte scoperta:
  - parchetto esterno con pavimenti impermeabili in grés con chiusini di raccolta delle acque di lavaggio;

- muretto di cinta di 1,00 m di altezza;
  - al muretto dovrà essere sovrapposta una doppia rete, con densità di 15 cm, di 2,00 m di altezza con inclinazione di 45° per 30 cm di lunghezza;
  - possibilità di maggiore isolamento mediante pannelli (in policarbonato trasparente o plexiglass) che garantiscano una netta separazione tra box pur nel rispetto delle necessità ecologiche dell'animale;
  - accesso al parchetto anche all'esterno;
  - gli accessi esterni dovranno essere protetti mediante un corridoio di rispetto largo 1,00 m, provvisto di rete metallica per garantire idonea separazione.
14. **Reparto cuccioli:**  
i cuccioli devono essere custoditi in box di adeguate dimensioni, facilmente lavabili e disinfettabili e dotati di impianto di riscaldamento.  
Gli animali devono essere visibili dall'esterno, pur evitando il contatto diretto, mediante separazione in vetro o altro idoneo materiale trasparente.
15. Le feci, le urine e le acque di lavaggio dei ricoveri e delle aree scoperte, dovranno essere correttamente gestiti prevedendone il collettamento e l'idoneo trattamento.

#### **Art. 164 ABBEVERATOI, LAVANDERIE, VASCHE PER LA LAVATURA ED IL RAFFRESCAMENTO DEGLI ORTAGGI**

[vai all'indice](#)

1. Gli abbeveratoi debbono essere ubicati ad opportuna distanza ed a valle del pozzo e costruiti con materiale di facile lavatura.
2. Le vasche per il bucato e quelle usate per il lavaggio ed il rinfrescamento di ortaggi debbono essere a sufficiente distanza ed a valle del pozzo ed alimentate con acqua potabile.
3. Abbeveratoi e vasche debbono inoltre essere circondate da una platea di protezione in cemento che raccolga e convogli le acque usate o di supero in condotti di materiali impermeabili fino alla distanza di m 20 dal pozzo e per essere disperse sul fondo in modo da evitare ristagni o impaludamenti.

#### **Art. 165 SERRE E TUNNEL-SERRE**

[vai all'indice](#)

1. Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente alla protezione e produzione di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni micro climatiche non garantibili stagionalmente. Sono altresì da considerarsi "serre" o "tunnel serra" ogni manufatto che realizzi un ambiente artificiale mediante il controllo di luce c/o umidità per il conseguimento di produzioni intensive ortoflorofrutticole e/o per la moltiplicazione di piante.  
Per serra si intende un manufatto realizzato in struttura metallica e copertura in vetro o materiale similare.  
Per tunnel serra si intende un manufatto realizzato con tubolari ad arco o altro materiale e teli plastici.  
Le serre possono essere stagionali o fisse.
2. Le serre o tunnel sere stagionali sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture stagionali e pertanto devono avere i seguenti requisiti:
  - a) la struttura portante deve essere solo ancorata al terreno, anche con agganci di cemento, ma internamente non vi deve essere alcun basamento o piattaforma in [muratura](#);
  - b) il materiale adoperato deve permettere il passaggio della luce;
  - c) l'altezza massima non deve superare i m 3,00 in gronda e i m 6,00 in colmo;
  - d) le distanze minime non devono essere inferiori a m 5,00 dalle abitazioni del fondo e m 10,00 da tutte le altre abitazioni, m 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade rispettando comunque quanto previsto dal Codice della Strada;
  - e) all'interno di tali strutture possono essere installati idonei impianti di riscaldamento.

La superficie e la volumetria investita a serre o tunnel serre di cui al presente comma non incidono sui parametri volumetrici della zona agricola.

Nella realizzazione degli impianti serricoli di cui al presente comma, è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il [piano di campagna](#) o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio.
3. Le serre o tunnel serre fissi sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture in particolari condizioni climatiche, possono essere realizzate parzialmente in muratura (pavimento e parte delle pareti laterali) con altezze superiori a quelle delle serre mobili e con gli stessi distacchi dai confini, strade e fabbricati, fermo restando quanto riportato di seguito.  
La predisposizione di serre o tunnel serre non rimovibili deve rispettare le seguenti condizioni:
  - a. la superficie coperta non deve superare il 60% dell'area disponibile, che non deve a sua volta essere inferiore ai 2.000,00 mq;
  - b. la distanza minima dai fabbricati non deve essere inferiore a 5 metri;

- c. la distanza dalle strade dovrà essere quella prevista dal codice della strada e dagli strumenti urbanistici vigenti.
- 4. Per la realizzazione di impianti di produzione calore ci si dovrà attenere alle norme di sicurezza antincendi emanate con D.M. 9.2.1989.
- 5. La collocazione di serre o tunnel serre stagionali è soggetta alla procedura di [autorizzazione amministrativa](#), mentre le serre fisse sono soggette alla procedura di [denuncia di inizio attività](#).
- 6. La costruzione di serre o tunnel serre non è ammessa, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

**Art. 166 ATTIVITA' AGRITURISTICHE.  
STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.  
AREE ATTREZZATE DI SOSTA TEMPORANEA.**

[vai all'indice](#) 

1. A norma dell'articolo 2 della Legge 20.2.2006, n. 96 "Disciplina dell'agriturismo", per attività agrituristiche si intendono si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli [imprenditori agricoli](#) di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.  
La connessione si realizza quando nell'esercizio delle attività agrituristiche vengono impiegate le materie prime ed i locali dell'azienda agricola.  
La complementarietà si realizza quando il volume dell'attività agriturstica, espresso in giornate di lavoro per anno, è inferiore a quello necessario per la conduzione dell'attività agricola principale.  
Al fine della complementarietà il volume di giornate agrituristiche si determina moltiplicando il numero di giornate lavorative agricole per il coefficiente 0,85 (equivale all'85% delle giornate necessarie per l'attività agricola principale).  
Il tempo di lavoro necessario per le coltivazioni, per gli allevamenti e per l'attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché il numero di giornate per anno necessarie per lo svolgimento delle attività agrituristiche, si determina applicando i dati riportati nell'appendice 1 della deliberazione di Giunta Regionale 30.12.2002, n. 2706.  
Per le colture e gli allevamenti non riportati nell'appendice, il numero di giornate lavorative è proposto dal titolare dell'azienda e definito in sede di istruttoria in funzione delle tecniche agronomiche utilizzate e delle attrezzature meccaniche presenti in azienda.  
Si potranno conteggiare nell'ambito delle attività agricole anche eventuali giornate impiegate per effettuare lavori di recupero o manutenzione ambientale della propria azienda o di altri terreni di proprietà pubblica.  
Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque distrazione o variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati che restano censiti nel [catasto](#) rurale. Rientrano fra tali attività:
  - a. dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
  - b. somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG o compresi nell'elenco nazionale dei prodotti agroalimentari tradizionali, secondo le modalità indicate nell'articolo 4, comma 4;
  - c. organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescolta di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268;
  - d. organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.
2. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.  
I locali utilizzati ad uso agriturstico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.
3. Possono svolgere attività agriturstica gli [imprenditori agricoli](#), di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'articolo 230-bis del codice civile e di propri dipendenti.  
I soggetti interessati all'esercizio dell'agriturismo devono essere in possesso, alla data di presentazione della richiesta di iscrizione nell'elenco degli operatori agriturstici di cui all'articolo 12 della L.R. n. 26/94, della qualifica di imprenditore agricolo professionale e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturstico attivato nel territorio della provincia.
4. Nell'esercizio dell'agriturismo il valore annuo della materia prima utilizzata per la somministrazione di pasti e bevande deve essere costituito, per la maggior parte, da produzioni proprie dell'azienda e da produzioni considerate tipiche della zona particolare in cui è ubicata l'azienda agriturstica. A tal fine sono considerati di produzione aziendale, oltre ai cibi e alle bevande prodotti e lavorati, nell'azienda agricola, anche quelli ricavati, sia pure attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda medesima

5. Sono utilizzabili a scopo agrituristico i [fabbricati rurali](#) esistenti sul fondo ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso comune del fondo o di comuni limitrofi, purché si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.  
L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle norme urbanistiche stabilite per il territorio rurale dagli [strumenti urbanistici](#).
6. Le attività ricreative, culturali e sportive sono ammesse nelle strutture esistenti in azienda o negli ambiti territoriali delle aziende associate.
7. I locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal comma 11 e seguenti, a norma della Circolare n. 19/95 dell'Assessorato Sanità della Regione Emilia Romagna "Indirizzi in materia igienico-edilizia sull'esercizio dell'Agriturismo".
8. L'attività agrituristica è consentita, nel rispetto dei criteri stabiliti nei commi precedenti, secondo i volumi di seguito indicati:
- l'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di otto camere;
  - l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di dieci piazzole.
9. La ricettività agrituristica è stagionale e non può essere superiore a nove mesi su base annua. Tale periodo può essere suddiviso in più periodi durante l'anno solare. La durata dell'ospitalità e l'eventuale suddivisione in periodi devono essere indicate nella richiesta allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'autorizzazione allo svolgimento delle attività agrituristiche.  
L'accoglienza in spazi aperti ed attrezzati è ammessa per il periodo di ospitalità di cui al capoverso precedente e può essere suddivisa nell'anno solare in più periodi.  
Non hanno carattere stagionale le attività agrituristiche di cui alle lettere c), d), e) e f) del comma 3 precedente.
10. Gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) sugli [immobili](#) destinati all'esercizio dell'agriturismo devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici; per il [restauro e risanamento conservativo](#) degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. I requisiti minimi da rispettare sono comunque i seguenti:
- [altezza media](#), m 2,50;
  - rapporto aero-illuminante 1/16.
11. Le attività agrituristiche sono ricomprese nelle attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente indicate con delibera della Giunta regionale n. 477 del 21.02.95.
12. Al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, si specifica che il Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 recante prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, prevede che ogni [unità immobiliare](#), qualsiasi sia la sua destinazione, debba essere [visitabile](#), fatte salve le seguenti precisazioni:
- nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono [accessibili](#); deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;
  - nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo, sono accessibili;
  - nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.
- Inoltre le modificazioni edilizie per le quali si procede al rilascio del [permesso di costruire](#) o alla presentazione della [denuncia di inizio attività](#) e gli accertamenti per il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) sono soggette all'applicazione delle norme previste dall'art. 24 della Legge 104 del 5 febbraio 1992 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".  
La struttura ricettiva agrituristica deve avere tutte le parti e servizi comuni nonché un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Inoltre gli arredi, i servizi, i percorsi e gli spazi di manovra devono poter consentire l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.  
Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.  
Pur in considerazione del DM. n. 236 del 14.06.89, poiché l'art. 10 primo comma lettera a) della L.R. 26/94 "Norme per l'esercizio dell'agriturismo" prevede per l'attività ricettiva un numero massimo di otto camere ammobiliate, si reputa sufficiente che ciascuna struttura abbia almeno una stanza accessibile.  
In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.  
La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.  
Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

In ogni caso per gli edifici e i manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche è assicurata con opere provvisoriale.

### 13. RISTORAZIONE

Requisiti strutturali:

I locali di ristorazione devono possedere i seguenti requisiti dimensionali minimi:

a) Cucina:

- di almeno 12 mq nel caso di autorizzazioni che prevedano fino a 6.000 pasti/anno;
- di almeno 20 mq, più un locale o area ben delimitata per il lavaggio delle stoviglie, nel caso di autorizzazioni che prevedano più di 6.000 pasti/anno.

b) Dispensa:

- di almeno 8 mq nel caso di autorizzazioni che prevedano fino a 6.000 pasti/anno;
- di almeno 12 mq nel caso di autorizzazioni che prevedano più di 6.000 pasti/anno.

c) Sala da pranzo:

- occorre considerare almeno 1,20 mq per ogni posto a sedere e comunque la superficie complessiva non deve essere inferiore a 30 mq.

d) Servizi igienici:

- almeno due W.C. di cui uno per il pubblico e uno per il personale di servizio, nel caso di autorizzazioni che prevedano fino a 6.000 pasti/anno;
- almeno tre W.C. di cui due per il pubblico e uno per personale di servizio nel caso di autorizzazioni che prevedano più di 6.000 pasti/anno.

Gli esercizi di ristorazione con autorizzazioni superiori a 15.000/pasti anno dovranno rispettare i requisiti previsti dal presente Regolamento per le strutture di ristorazione pubblica, relativamente al numero dei W.C. occorrenti, all'ampiezza e alla disposizione delle cucine e dispense nonché il giusto rapporto tra questi ultimi locali e le sale da pranzo.

**LOCALI DESTINATI ALLA MACELLAZIONE E LAVORAZIONE DI ALIMENTI DI ORIGINE ANIMALE.**

Sulla base della normativa sanitaria in vigore può essere consentita la macellazione in azienda agrituristica solamente di volatili da cortile, (polli, tacchini, faraone, anitre, oche) selvaggina da penna allevata (quaglie, piccioni, fagiani, pernici, ecc.) e conigli.

Deroghe per altre specie domestiche non possono essere previste, neppure per i suini macellati con la speciale autorizzazione prevista all'art. 13 del R.D. 20.12.1928, n. 3298 (c.d. macellazione per uso familiare).

Caratteristiche del locale di macellazione:

La macellazione delle specie animali sopra elencate può avvenire unicamente in un locale non interrato provvisto delle seguenti caratteristiche e attrezzature.

- Sufficiente grado di illuminazione e areazione;
- pavimento lavabile e disinfettabile con pozzetto per la raccolta dei reflui;
- pareti rivestite con materiale lavabile e disinfettabile;
- attrezzature per lo stordimento pre macellazione idonee secondo la normativa vigente;
- contenitori che permettano il trasferimento delle carni macellate in frigoriferi ad armadio o
- pozzetto destinati esclusivamente a tale uso;
- contenitori per la raccolta, prima dello smaltimento, di sangue, interiora, pelli e penne;
- lavello con acqua calda e fredda, dispensatore di sapone liquido e distributore di asciugamani di carta a perdere.

E' ammessa la possibilità di utilizzare i servizi igienici dell'azienda agrituristica.

Resta inteso che durante le operazioni di macellazione devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a prevenire le contaminazioni primarie e secondarie delle carcasse.

Quantitativi di animali ammessi alla macellazione e loro bollatura:

Nel locale di macellazione innanzi descritto possono essere macellati sino a 500 conigli e 3500 tra volatili da cortile e selvaggina da penna allevata, l'anno. Il numero massimo di animali macellabili in un anno viene stabilito dal Sindaco, su parere del Servizio veterinario dell'Azienda USL che esprimerà il giudizio sulla base delle condizioni strutturali del di macellazione e la sua dotazione in attrezzature.

Le carni ottenute devono recare un [bollo](#) a placca con l'indicazione della ragione sociale e della sede dell'azienda.

Produzione di salumi

Può essere consentita la preparazione di salumi in azienda utilizzando il locale di macellazione, naturalmente in tempi diversi rispetto alla macellazione e dopo le opportune pulizie e disinfezioni.

La conservazione e la stagionatura degli stessi deve avvenire in locali differenti e i prodotti ottenuti devono essere bollati con piombi o placche riportanti la sede dell'azienda e gli ingredienti utilizzati.

Le carni utilizzate per queste produzioni devono provenire da macelli autorizzati oppure da carni di coniglio e pollame macellati in azienda.

CAMPEGGI

La "piazzola" è l'area attrezzata riservata all'uso esclusivo di un equipaggio (il gruppo di persone che soggiornano insieme usufruendo di una singola piazzola o unità abitativa e utilizzano in comune la propria attrezzatura, ad ogni equipaggio corrisponde di norma una tenda, un caravan, un camper o una unità abitativa) e si distingue a sua volta in base all'uso e alla superficie in piazzola standard, piazzola minima.

Le piazzole dovranno avere una superficie a prato o pavimento di almeno 60 mq e dovranno essere provviste di impianti di prevenzione incendi e illuminazione realizzate nel rispetto delle norme vigenti. Dovrà essere garantita, con idonei recipienti, la raccolta dei rifiuti solidi.

I servizi igienici per i campeggiatori, dovranno essere distinti da quelli già esistenti, o dovranno essere realizzati, esclusivamente all'interno delle strutture edilizie dell'azienda agricola, in aggiunta a quelli di servizio delle altre attività agrituristiche.

Va prevista una dotazione minima di 3 servizi igienici, 2 docce e 3 lavabi ogni 5 piazzole o frazione di cinque. Oltre le cinque piazzole è possibile riferirsi a tali indici in modo proporzionale, arrotondando all'unità superiore. Sono da prevedersi inoltre idonei lavabi distinti, per i panni e le stoviglie.

Le Unità Abitative (U.A.) sono alloggi fissi e mobili predisposti dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento.

Le Unità Abitative Fisse (U.A.F.) sono alloggi realizzati in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo. Le unità abitative fisse sono soggette a permesso di costruire e devono essere conformi al presente Regolamento.

Le UAF di nuova realizzazione o in caso di intervento eccedente la manutenzione straordinaria deve possedere i seguenti requisiti minimi:

- superficie utile non inferiore a 18 mq e non superiore a 54 mq, e superficie di veranda non superiore al 40% della superficie utile lorda della UAF;
- bagno allestito con lavandino, doccia wc;
- angolo cottura;
- altezza interna netta non inferiore a 2,50 e piano di calpestio superiore al piano di campagna minimo di 20 cm;
- ricettività massima ammessa, valevole anche come parametro igienico-sanitario: mq 6 a persona (rapporto superficie lorda/persona), con un massimo di 6 occupanti;
- coibentazione termica del tetto e delle pareti pari a 2 Wmqh;
- fornitura di acqua calda;
- area esterna scoperta e riservata, compreso il posto auto, pari alla superficie utile lorda con un minimo di 30 mq.

Le Unità Abitative Mobili (UAM) sono alloggi con accentuate caratteristiche di mobilità (comunemente denominati roulotte, caravan autocaravan, camper, casamobile o mobil-house).

I posti letto delle UAM corrispondono a quelli dichiarati dal costruttore. Tutte le UAM, ad esclusione delle tende e delle roulotte, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione.

La capacità ricettiva è rappresentata dal numero di persone ospitabili in base al numero delle piazzole presenti e al numero delle installazioni igienico sanitarie comuni sommato al numero totale delle persone ospitabili nelle unità abitative dotate di servizi igienico-sanitari riservati.

Le aree ad uso comune sono le superfici da destinare ad usi ricreativi e sportivi riservati agli ospiti o per fornire servizi di comodo o utilità per gli ospiti (sono comunque escluse da tali aree l'area delle piazzole, l'area destinata alla ricettività e le aree destinate ai servizi igienici). Superficie minima di tali area non deve essere inferiore al 10% della superficie complessiva delle piazzole per strutture fino a 3 stelle e del 15% per le strutture a 4 stelle.

Le installazioni igienico-sanitarie comuni sono il complesso di locali destinati a servizi igienico-sanitari uomo e donna e al lavaggio di stoviglie e biancheria, ivi compresi i servizi a disposizione dei portatori di handicap, mentre i servizi igienico-sanitarie riservati sono quelli riservati ad un singolo equipaggio.

L'area alberata del campeggio è una superficie di almeno 180 mq avente le seguenti caratteristiche:

1. almeno 350 piante per ettaro nei casi di nuovo impianto con assenze a rapido accrescimento;
2. almeno 250 piante per ettaro nei casi di nuovo impianto arboreo con almeno il 50% di essenze pregiate autoctone quali pino, abete, quercia, ontano, castagno, faggio, frassino e simili;
3. almeno 50 piante per ettaro nei casi di vecchio impianto arboreo.

La realizzazione delle strutture ricettive all'aperto è soggetta a permesso di costruire.

Le strutture ricettive all'aperto sono realizzabili in aree definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, di norma nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici per insediamenti produttivi. A fronte di particolari condizioni territoriali, può essere ammessa la formazione di complessi ricettivi all'aria aperta anche nelle aree agricole e/o in zone destinate a servizi territoriali, quando queste siano prossime ad aree di pregio naturale di cui costituiscono ambiti opportunamente destinabili all'accoglienza dei visitatori.

I complessi turistici all'aria aperta devono essere adeguatamente recintati. La recinzione di altezza non inferiore a 1,80 m deve essere opportunamente schermata ove occorra, per garantire sicurezza e riservatezza agli ospiti.

La struttura ricettiva deve essere facilmente accessibile ai veicoli con il relativo rimorchio. Gli accessi devono essere sufficientemente ampi per consentire un agevole passaggio dei veicoli. Per le strutture con solo accesso pedonale deve essere assicurata la viabilità necessaria per l'espletamento e le esigenze di pronto intervento.

La viabilità veicolare interna e di accesso deve essere realizzata con materiale arido e con rifinitura idonea a consentire un agevole scorrimento delle autovetture e dei relativi rimorchi senza deformazione del fondo e tale da permettere il deflusso delle acque meteoriche e da non dare origine a sollevamento di polvere.

La struttura deve essere dotata di una o più aree parcheggio in proprietà o in uso, con numero di posti auto pari a quello delle piazzole.

Qualora sia consentita la sosta auto nell'ambito delle singole piazzole, il numero delle aree di parcheggio deve essere corrispondentemente ridotto fino ad un minimo di capacità pari al 5% delle piazzole.

Per poter assumere la denominazione di "centro vacanze" tale superficie deve essere come minimo (di 10 mq per ospite) il 30% della superficie complessiva delle piazzole.

I confini della piazzola devono essere delimitati sul terreno con picchetti, alberi siepi, aiuole o altri divisori anche artificiali. La piazzole devono essere contrassegnate con un numero o con una identificazione alfanumerica (corrispondente alla numerazione riportata sulla planimetria presentata al Comune).

La superficie minima delle piazzole standard non può essere inferiore a 40 mq e la superficie media delle piazzole non potrà essere inferiore a quanto previsto per l'attribuzione della qualifica, ad eccezione di zone di particolare pregio ambientale o boschive o di particolare conformazione del terreno dove allo scopo di evitare eccessivi movimenti di terra, sbancamenti e disboscamenti è consentita per tutti i livelli di classifica una dimensione media di 50 mq.

Le strutture ricettive all'aria aperta possono dotarsi di piazzole minime, e per un numero di piazzole non superiore al 10% del totale delle piazzole esistenti. Tali piazzole sono destinate prevalentemente ad ospitare turisti in transito, la superficie minima di tali piazzole minime non può essere inferiore a 25 mq. La capacità ricettiva della piazzole minime è pari a due persone ai soli fini del calcolo della capacità ricettiva complessiva.

Ogni piazzola deve essere accessibile alla viabilità interna della struttura direttamente o mediante passaggi pedonali, e può essere allacciata alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

Nei periodi di chiusura della struttura ricettiva all'aria aperta è possibile tenere in custodia i mezzi di pernottamento di proprietà dei clienti ed i relativi accessori purché gli stessi siano privi di riserve di combustibile. In tal caso non è possibile il loro utilizzo da parte dei clienti.

Non sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio dell'attività edilizia gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

In caso di nuove installazioni gli allestimenti mobili di pernottamento allestiti dal gestore gli allestimenti devono essere improntati alla linearità, ed alla omogeneità degli elementi, secondo standard identici per ciascun campeggio.

Non è inoltre soggetto a permesso di costruire né a denuncia di inizio dell'attività edilizia l'installazione del preingresso inteso come struttura coperta chiusa, eventuale veranda aperta e sistemi di copertura a protezione della U.A.M. realizzata in materiali rigidi comunque smontabili e trasportabili, da accostare alla U.A.M., con funzioni di protezione e soggiorno diurno delle persone. Il preingresso compresa la U.A.M non può superare i 40 mq di superficie. Le installazioni già presenti anche se con requisiti non conformi possono essere mantenute fino alla loro sostituzione che dovrà avvenire con strutture che rispettino i nuovi parametri.

In caso di nuove installazioni la struttura accessoria deve essere improntata alla linearità, alla modularità ed alla omogeneità degli elementi secondo standard uniformi per ciascuna struttura ricettiva all'aria aperta.

Nelle strutture ricettive all'aria aperta la capacità ricettiva massima autorizzabile si calcola moltiplicando per 4 il numero delle piazzole standard, moltiplicando per 2 il numero delle piazzole di minime, cui andranno sommati i posti letto autorizzati in unità abitative fisse e mobili con servizi riservati, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal presente regolamento relativamente al rapporto tra il numero dei servizi e l'utenza.

Il limite massimo di capacità ricettiva sopraindicato potrà essere superato in misura non superiore al 15% di tali capacità ricettive per un massimo di 10 giorni anno nelle strutture ad apertura stagionale e di 20 giorni per anno nelle strutture ad apertura annuale, purché in tali situazioni sia prevista almeno una pulizia supplementare giornaliera dei servizi igienici rispetto a quanto previsto di norma ed il comune sia avvertito all'atto di tale evenienza.

L'impianto di raccolta di acque luride e meteoriche, deve essere realizzato secondo i dettami del presente Regolamento, che recapiti in condotta pubblica o in sistema interno di trattamento e depurazione;

L'impianto per la raccolta dei reflui direttamente dai veicoli da campeggio dotati di appositi serbatoi, deve essere costituito da piazzole a due posti in cemento, con drenaggi adeguati e pozzetto di raccolta, completo di canna per il lavaggio, e di condotta di rifornimento di acqua al veicolo.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile ai servizi igienico sanitari e alle installazioni commerciali e ricreative deve essere realizzato secondo i dettami del presente Regolamento.

Impianto di produzione di acqua calda per alimentare servizi igienici e le installazioni commerciali: A tale impianto sarà anche richiesto di provvedere al riscaldamento dei servizi igienici e di ogni altro edificio nei complessi ad attivazione annuale o invernale.

La dotazione di acqua per persona autorizzata deve essere non inferiore a 80 litri di cui 30 di acqua potabile.

L'erogazione di acqua potabile deve essere assicurata per lavabi, lavelli per stoviglie, docce, nonché per i locali dove si somministrano e si vendono cibi e bevande. L'acqua potabile deve essere altresì erogata attraverso fontanelle, in ragione di almeno una ogni 150 ospiti.

I servizi sanitari devono essere realizzati in edifici in muratura o in altri materiali comunque idonei a garantire, anche se prefabbricati, la facilità di pulizia.

Ciascun edificio adibito ai servizi sanitari deve prevedere unità indipendenti, destinate rispettivamente agli uomini ed alle donne, che possono essere raggruppate in un unico stabile purché abbiano ingressi separati.

L'aerazione e l'illuminazione naturale di ogni singola struttura destinata ai servizi può essere ottenuta mediante finestre esterne o con aperture anche sul lato superiore delle tramezzature.

Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi igienici devono avere le pareti rivestite, almeno fino a due metri, con materiali impermeabili e lavabili; i pavimenti devono essere impermeabili, preferibilmente in gres o ceramica, ed avere uno scarico con sifone per permettere il lavaggio a getto d'acqua.

Gli edifici con i servizi igienici devono essere distribuiti sul terreno ed una distanza massima di centocinquanta metri dalle piazzole cui sono destinati.

I gabinetti devono avere l'aerazione diretta all'esterno o essere provvisti di adeguata aspirazione meccanica; devono possedere una superficie minima di 0,80 mq (in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a mq 1,20) e porta chiudibile dall'interno.

Per gli ospiti disabili devono essere garantiti almeno due cabine wc e due cabine doccia, entrambi dotati di lavandino proprio, di dimensione ed allestimento.

Ciascun lavabo deve essere a bacino singolo.

Le docce chiuse devono essere installate in locali di dimensioni minime pari a metri quadrati 0,80 (in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a mq 1,20), con porta chiudibile all'interno. Il pavimento deve essere realizzato in materiale antiscivolo.

I lavelli per stoviglie, dotati di scolapiatti, e i lavatoi per biancheria devono essere separati dagli altri servizi idrosanitari. Vicino ad essi devono essere posti contenitori per i rifiuti solidi.

All'interno, purché in apposito locale, o nelle adiacenze ogni zona servizi deve essere presente almeno un vuotatoio per wc chimici realizzato in modo da garantire un'agevole operazione di svuotamento e dotato di schermatura. Qualora la distanza sia inferiore a 20 metri, devono essere realizzate schermature con essenze vegetali o materiali leggeri che impediscano la visuale delle entrate ai servizi.

Qualora una parte delle piazzole sia servita da installazione igienico-sanitarie riservate, l'obbligo di allestire nella struttura installazioni di uso comune permane in relazione al numero di persone ospitabili nelle piazzole dotate di installazione igienico-sanitarie riservate, nella proporzione di una installazione ogni cento persone ospitabili.

L'adeguamento dimensionale dei servizi igienici esistenti ai nuovi requisiti è obbligatorio solo in concomitanza con gli interventi edilizi che li concernono, quanto questi eccedano la manutenzione straordinaria.

L'impianto di distribuzione di energia elettrica agli ospiti deve essere aggiornato periodicamente alle norme di sicurezza per la più scrupolosa protezione degli utenti.

L'illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso, deve avere carattere tale da consentirne la fruibilità notturna in sicurezza. I punti luce destinati alla illuminazione delle aree di uso comune devono essere posti alla distanza massima di cinquanta metri l'uno dall'altro e comunque in modo da garantire la agevole fruizione della viabilità veicolare.

Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I.

Le strutture ricettive all'aria aperta dovranno essere dotate di impianto antincendio certificato da un tecnico abilitato, conformi alle normative in vigore, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi.

Le strutture ricettive all'aria aperta dovranno essere dotate di impianto telefonico pubblico, costituito da almeno una linea a disposizione degli ospiti elevata a due per le strutture a 4 stelle. Nelle strutture ubicate in territori con scarsa copertura relativamente a servizi di telefonia mobile, deve essere disponibile almeno una linea ogni 400 ospiti.

Ogni struttura ricettiva all'aria aperta deve essere dotata di cassetta di pronto soccorso contenente i materiali prescritti dall'ASL. La struttura deve inoltre essere dotata di un apposito locale dotato di lettino, scrivania materiale sanitario di rapido consumo.

Ogni struttura ricettiva all'aria aperta deve garantire:

- a) la sorveglianza continua della struttura ricettiva durante i periodi di apertura;
- b) la continua presenza all'interno della struttura ricettiva del responsabile o di un suo delegato.

Ogni struttura deve disporre di un medico reperibile a chiamata in tempi brevi.



All'interno del locale di ricevimento deve essere esposta la planimetria generale del complesso ricettivo all'aria aperta.

Le nuove aree di sosta di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 devono essere dotate di:

- a) pozzetto di scarico autopulente;
- b) erogatore di acqua potabile;
- c) sistema di illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso, tale da consentire la fruibilità notturna in sicurezza. Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I.;
- d) contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti effettuata nel territorio comunale;
- e) impianto di distribuzione di energia elettrica agli ospiti, da aggiornare periodicamente alle norme di sicurezza per la più scrupolosa protezione degli utenti;
- f) impianto antincendio certificato da un tecnico abilitato, conforme alle normative in vigore, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi;
- g) in ogni area di sosta devono essere presenti almeno due servizi igienici, di cui almeno uno attrezzato per i portatori di Handicap;
- h) toponomastica della città.

L'area di sosta deve essere realizzata in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere, essere facilmente accessibile ai veicoli, essere opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile e piantumata con siepi ed alberature, che devono occupare una superficie non inferiore al venti per cento e l'area va indicata con apposito segnale stradale e segnaletica orizzontale.

Le strutture ricettive all'aperto non aperte al pubblico, indicate all'art. 14 della L.R. 16/04, devono possedere almeno i requisiti igienici e di sicurezza previsti per le strutture ad una stella in caso di campeggio ed a due stelle in caso di villaggio turistico, ma non sono soggette a classificazione.

14. Ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 30.12.2002, n. 2706:

- l'alloggio dovrà essere organizzato in camere e/o in miniappartamenti agrituristici;
- nell'ambito dell'attività agrituristica, la vendita di prodotti lavorati da terzi deve rispettare il principio della connessione e complementarietà; pertanto almeno il 50% delle materie prime utilizzate, in valore, deve essere di produzione aziendale;
- l'allevamento delle specie animali a fini turistici deve essere svolta nel rispetto delle normative comunitarie, statali e regionali eventualmente esistenti per la razza che si vuole allevare.
- la dimensione delle strutture destinate alle attività ricreative, culturali, musicali e sportive deve essere rapportata a quelle dell'azienda agricola e agrituristica autorizzata affinché l'attività agricola rimanga principale rispetto all'attività agrituristica;
- l'operatore agrituristico deve esporre all'interno dei locali l'autorizzazione comunale, completa del parere sanitario, nonché le tariffe e i prezzi praticati per ogni singolo servizio offerto;
- tutti gli immobili esistenti sul fondo e non più utilizzati per l'attività agricola possono essere recuperati ed impiegati a scopo agrituristico;
- gli immobili ristrutturati per attività agrituristica rimangono agricoli e sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola;
- è vietata la costruzione di nuovi fabbricati da destinarsi all'attività agrituristica;
- eventuali ampliamenti sono possibili solo se contemplati e previsti nelle normative di pianificazione urbanistica comunale;
- possono rientrare tra gli immobili a destinazione agrituristica i locali utilizzati per la sola attività di fattoria didattica;
- in caso di ristrutturazione di fabbricati agricoli in miniappartamenti ad uso agrituristico la somma dei locali destinati a pernottamento non può essere superiore al numero massimo delle camere previste dall'art. 10 della L.R. 26/94 (otto);
- il numero dei posti letto complessivi autorizzabili per azienda non può essere superiore a n. 32.

15. Ai sensi dell'articolo 6, della L.R. n. 16/2004, sono definiti "campeggi" i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

16. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.

Si veda comunque quanto stabilito al precedente comma 14 ed all'articolo 40 del presente Regolamento.

17. Nel territorio comunale è vietato il soggiorno con tende o altri mezzi mobili di pernottamento al di fuori delle strutture di cui agli articoli 6, 14 e 15, della L.R. n. 16/2004, dei campeggi approntati in strutture agrituristiche ai sensi della legge regionale 26/1994, da quanto previsto dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 23 (Norme per la

tutela e la regolamentazione dei campeggi didattico-educativi nel territorio della Regione Emilia-Romagna), da quanto previsto dal decreto legislativo n. 285 del 1992 e relativo regolamento di attuazione in merito alla sosta delle autocaravan, da quanto previsto dalla legge regionale 23 novembre 1988 n. 47 (Norme per le minoranze nomadi in Emilia-Romagna). E' fatta, inoltre, eccezione per lo stazionamento occasionale di un'unica unità abitativa in aree private ed in prossimità di edifici dotati di servizi igienici, da parte del proprietario o col suo consenso.

18. Ai sensi dell'articolo 6, della L.R. n. 16/2004, sono definiti "villaggi turistici" i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.
19. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi ed i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2, della L.R. n. 16/2004<sup>139</sup>.
20. Non sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, case mobili o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti:
  - conservano i meccanismi di rotazione in funzione;
  - non possiedono alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche sono rimovibili in ogni momento.
21. Non è, inoltre, soggetta a permesso di costruire né a denuncia d'inizio attività l'installazione del preingresso inteso come struttura coperta chiusa realizzata in materiali rigidi, comunque smontabili e trasportabili, da accostare agli allestimenti mobili di pernottamento, con funzioni di protezione e soggiorno diurno delle persone.
22. Sono definite, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16/2004, "strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico" le strutture organizzate e gestite da enti, associazioni e cooperative, che ospitano unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e loro familiari. Le caratteristiche di tali strutture sono definite dall'atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2<sup>140</sup> della L.R. n. 16/2004, riguardante le strutture ricettive all'aria aperta. Le strutture ricettive non aperte al pubblico sono realizzabili nelle aree definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
23. Il Comune, per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento al di fuori delle strutture ricettive all'aperto di cui al presente articolo, può istituire aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di tali mezzi, compatibilmente con gli strumenti urbanistici, o autorizzare privati alla realizzazione e alla gestione di tali aree. Le aree attrezzate sono realizzate nel rispetto dell'atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2, della L.R. n. 16/2004<sup>141</sup>, riguardante le strutture ricettive all'aria aperta nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione.

<sup>139</sup> Si vedano la deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione" e n. 2150 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per la autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta".

<sup>140</sup> Si veda la nota precedente.

<sup>141</sup> Si veda la nota precedente.

## TITOLO V EDILIZIA DEGLI AMBIENTI LAVORATIVI

### Art. 167 CAMPO DI APPLICAZIONE.

#### CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

[vai all'indice](#)

1. Sono sottoposti alle disposizioni contenute nel presente Titolo tutti gli [edifici](#) destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, di prestazioni di servizio e di deposito, anche se svolte temporaneamente e/o saltuariamente.
2. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alle vigenti norme riguardanti l'Igiene e la Sicurezza del Lavoro<sup>142</sup>.
3. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
  - a) Ambienti di lavoro :  
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
  - b) 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 dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
  - c) Ambienti di ufficio:  
Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:
    - uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
    - sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
  - d) 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, quali:
    - refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
    - ambulatori, camere di medicazione e simili;
    - locali destinati al riposo degli addetti e simili.
  - e) Ambienti di servizio:  
Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai punti precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:
    - spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
    - spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
    - magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.
  - f) Ambienti non agibili:  
Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai punti precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali:
    - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
    - cantine, ripostigli e simili.
4. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui al comma precedente, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di [nuova costruzione](#) o risultanti da interventi di [ristrutturazione urbanistica](#).  
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.  
Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

<sup>142</sup> Si veda in particolare il D.Lgs. 19.9.94, n. 626 "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro", come modificato dal D.Lgs. 19.3.96, n. 242.

**Art. 168 ALTEZZA E SUPERFICIE DEI LOCALI**[vai all'indice](#)

1. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni del Settore di Igiene e Sicurezza del Lavoro dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, la superficie minima dei locali di Categoria A<sub>2</sub>-a, A<sub>2</sub>-b, A<sub>2</sub>-c, A<sub>2</sub>-e, come classificati nel precedente articolo 98, deve essere rapportata a mq 20,00 per addetto.
2. Per i seguenti locali la superficie minima deve essere:
  - Uffici: mq 6,00 x addetto, con una **superficie utile** minima di mq 12,00;
  - Spogliatoi: mq 1,20 x addetto con una **superficie utile** minima di mq 6,00;
  - Ambulatorio aziendale camera di medicazione: **superficie utile** minima di mq 12,00;
  - Refettorio: mq 2,00 x utilizzatore previsto con una **superficie utile** minima di mq 12,00;
  - Archivi: secondo necessita.
  - Latrine: mq 1,00;
  - Docce mq 1,00.
3. La superficie dei locali destinati ad attività commerciali al dettaglio, così come quelle di rivendita giornali e riviste e di barbieri, parrucchieri ed estetiste, sono definite dagli specifici regolamenti comunali.
4. Ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 19.3.56, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro", i limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di 5 lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni indicate nell'articolo 33 dello stesso D.P.R. 303/56, sono i seguenti:
  - a) altezza netta non inferiore a m 3,00;
  - b) cubatura non inferiore a mc 10,00 per lavoratore;
  - c) ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno mq 2,00.

I valori relativi alla cubatura e alla superficie si intendono lordi (vale a dire senza deduzione di mobili, macchine ed impianti fissi).

L'altezza netta dei locali è misurata dal pavimento all'altezza media della copertura dei soffitti o delle volte.

Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, il Settore Igiene e Sicurezza del Lavoro dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, d'intesa con il Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate (con un minimo assoluto comunque pari a 2,70 m) e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione ed illuminazione dell'ambiente.

L'osservanza dei limiti stabiliti dal presente comma circa l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali chiusi di lavoro è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di 5 lavoratori, quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio del Servizio di Igiene e Sicurezza del Lavoro e del Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati.

**Art. 169 LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI**[vai all'indice](#)

1. È vietato adibire a luoghi di lavoro locali chiusi **interrati** e **seminterrati**, fatto salvo quanto stabilito dal precedente articolo 124.
2. Quando ricorrono particolari esigenze e necessità, può essere derogato da quanto sopra con esplicita autorizzazione del Settore di Igiene e Sicurezza del Lavoro, d'intesa con il Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
3. Nell'ambito della deroga dovranno essere previsti specifici presidi tecnici integrativi per aerazione e illuminazione.
4. Dovranno essere soddisfatti inoltre i seguenti parametri:
  - **vespaio** ventilato sotto il perimetro di altezza minima di m 0,40;
  - quota massima piena della fognatura di scarico o falda freatica al di sotto del piano di posa del vespaio;
  - pavimento e superficie unita e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo.
5. Non è ammessa deroga per laboratori o depositi con pericolo di esplosione e/o incendio, con sviluppo di emanazioni nocive o sviluppo di elevate temperature.

**Art. 170 USCITE**[vai all'indice](#)

1. Le uscite dai locali di lavoro devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dagli articoli 13 e 14 del D.P.R. 27.4.1955, n. 547 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro"<sup>143</sup>.

<sup>143</sup> D.P.R. 27.4.55, n. 547 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro", come modificato da art. 33 del D.Lgs. 626/94 e da art. 16 del D.Lgs. n. 242/96.

art. 13:

"Vie e uscite di emergenza.

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

a) *via di emergenza*: percorso senza ostacoli al deflusso che consente alle persone che occupano un edificio o un locale di raggiungere un luogo sicuro;

b) uscita di emergenza: passaggio che immette in un luogo sicuro;  
c) luogo sicuro: luogo nel quale le persone sono da considerarsi al sicuro dagli effetti determinati dall'incendio o altre situazioni di emergenza;

c-bis) larghezza di una porta o luce netta di una porta: larghezza di passaggio al netto dell'ingombro dell'anta mobile in posizione di massima apertura se scorrevole, in posizione di apertura a 90 gradi se incernierata (larghezza utile di passaggio).

2. Le vie e le uscite di emergenza devono rimanere sgombre e consentire di raggiungere il più rapidamente possibile un luogo sicuro.

3. In caso di pericolo tutti i posti di lavoro devono poter essere evacuati rapidamente e in piena sicurezza da parte dei lavoratori.

4. Il numero, la distribuzione e le dimensioni delle vie e delle uscite di emergenza devono essere adeguate alle dimensioni dei luoghi di lavoro, alla loro ubicazione, alla loro destinazione d'uso, alle attrezzature in essi installate, nonché al numero massimo di persone che possono essere presenti in detti luoghi.

5. Le vie e le uscite di emergenza devono avere altezza minima di m 2,0 e larghezza minima conforme alla normativa vigente in materia antincendio.

6. Qualora le uscite di emergenza siano dotate di porte, queste devono essere apribili nel verso dell'esodo e, qualora siano chiuse, devono poter essere aperte facilmente ed immediatamente da parte di qualsiasi persona che abbia bisogno di utilizzarle in caso di emergenza. L'apertura delle porte delle uscite di emergenza nel verso dell'esodo non è richiesta quando possa determinare pericoli per passaggio di mezzi o per altre cause, fatta salva l'adozione di altri accorgimenti adeguati specificamente autorizzati dal Comando provinciale dei vigili del fuoco competente per territorio.

7. Le porte delle uscite di emergenza non devono essere chiuse a chiave, se non in casi specificamente autorizzati dall'autorità competente.

8. Nei locali di lavoro e in quelli destinati a deposito è vietato adibire, quali porte delle uscite di emergenza, le saracinesche a rullo, le porte scorrevoli verticalmente e quelle girevoli su asse centrale.

9. Le vie e le uscite di emergenza, nonché le vie di circolazione e le porte che vi danno accesso non devono essere ostruite da oggetti in modo da poter essere utilizzate in ogni momento senza impedimenti.

10. Le vie e le uscite di emergenza devono essere evidenziate da apposita segnaletica, conforme alle disposizioni vigenti, durevole e collocata in luoghi appropriati.

11. Le vie e le uscite di emergenza che richiedono un'illuminazione devono essere dotate di un'illuminazione di sicurezza di intensità sufficiente, che entri in funzione in caso di guasto dell'impianto elettrico.

12. Gli edifici che sono costruiti o adattati interamente per le lavorazioni che presentano pericoli di esplosioni o specifici rischi di incendio alle quali sono adibiti più di cinque lavoratori devono avere almeno due scale distinte di facile accesso o rispondere a quanto prescritto dalla specifica normativa antincendio. Per gli edifici già costruiti si dovrà provvedere in conformità, quando non ne esista la impossibilità accertata dall'organo di vigilanza: in quest'ultimo caso sono disposte le misure e cautele ritenute più efficienti. Le deroghe già concesse mantengono la loro validità salvo diverso provvedimento dell'organo di vigilanza.

13. Per i luoghi di lavoro già utilizzati prima del 1 gennaio 1993 non si applica la disposizione contenuta nel comma 4, ma gli stessi debbono avere un numero sufficiente di vie ed uscite di emergenza".

art. 14:

"Porte e portoni.

1. Le porte dei locali di lavoro devono, per numero, dimensioni, posizione, e materiali di realizzazione, consentire una rapida uscita delle persone ed essere agevolmente apribili dall'interno durante il lavoro.

2. Quando in un locale le lavorazioni ed i materiali comportino pericoli di esplosione o specifici rischi di incendio e siano adibiti alle attività che si svolgono nel locale stesso più di 5 lavoratori, almeno una porta ogni 5 lavoratori deve essere apribile nel verso dell'esodo ed avere larghezza minima di m 1,20.

3. Quando in un locale si svolgono lavorazioni diverse da quelle previste al comma 2, la larghezza minima delle porte è la seguente:

a) quando in uno stesso locale i lavoratori normalmente ivi occupati siano fino a 25, il locale deve essere dotato di una porta avente larghezza minima di m 0,80);

b) quando in uno stesso locale i lavoratori normalmente ivi occupati siano in numero compreso tra 26 e 50, il locale deve essere dotato di una porta avente larghezza minima di m 1,20 che si apra nel verso dell'esodo;

c) quando in uno stesso locale i lavoratori normalmente ivi occupati siano in numero compreso tra 51 e 100, il locale deve essere dotato di una porta avente larghezza minima di m 1,20 e di una porta avente larghezza minima di m 0,80, che si aprano entrambe nel verso dell'esodo;

d) quando in uno stesso locale i lavoratori normalmente ivi occupati siano in numero superiore a 100, in aggiunta alle porte previste alla lettera c) il locale deve essere dotato di almeno 1 porta che si apra nel verso dell'esodo avente larghezza minima di m 1,20 per ogni 50 lavoratori normalmente ivi occupati o frazione compresa tra 10 e 50, calcolati limitatamente all'eccedenza rispetto a 100.

4. Il numero complessivo delle porte di cui al comma 3 può anche essere minore, purché la loro larghezza complessiva non risulti inferiore.

5. Alle porte per le quali è prevista una larghezza minima di m 1,20 è applicabile una tolleranza in meno del 5% (cinque per cento). Alle porte per le quali è prevista una larghezza minima di m 0,80 è applicabile una tolleranza in meno del 2% (due per cento).

6. Quando in un locale di lavoro le uscite di emergenza di cui all'art. 13, comma 5, coincidono con le porte di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'art. 13, comma 5.

7. Nei locali di lavoro ed in quelli adibiti a magazzino non sono ammesse le porte scorrevoli, le saracinesche a rullo, le porte girevoli su asse centrale, quando non esistano altre porte apribili verso l'esterno del locale.

8. Immediatamente accanto ai portoni destinati essenzialmente alla circolazione dei veicoli devono esistere, a meno che il passaggio dei pedoni sia sicuro, porte per la circolazione dei pedoni che devono essere segnalate in modo visibile ed essere sgombre in permanenza.

9. Le porte e i portoni apribili nei due versi devono essere trasparenti o essere muniti di pannelli trasparenti.

10. Sulle porte trasparenti deve essere apposto un segno indicativo all'altezza degli occhi.

11. Se le superfici trasparenti o traslucide delle porte e dei portoni non sono costituite da materiali di sicurezza e c'è il rischio che i lavoratori possano rimanere feriti in caso di rottura di dette superfici, queste devono essere protette contro lo sfondamento.

12. Le porte scorrevoli devono disporre di un sistema di sicurezza che impedisca loro di uscire dalle guide o di cadere.

13. Le porte ed i portoni che si aprono verso l'alto devono disporre di un sistema di sicurezza che impedisca loro di ricadere.

14. Le porte ed i portoni ad azionamento meccanico devono funzionare senza rischi di infortuni per i lavoratori. Essi devono essere muniti di dispositivi di arresto di emergenza facilmente identificabili ed accessibili e poter essere aperti anche manualmente, salvo che la loro apertura possa avvenire automaticamente in caso di mancanza di energia elettrica.

15. Le porte situate sul percorso delle vie di emergenza devono essere contrassegnate in maniera appropriata con segnaletica durevole conformemente alla normativa vigente. Esse devono poter essere aperte, in ogni momento, dall'interno senza aiuto speciale.

2. Nei locali soggetti a [prevenzione incendi](#) (D.P.R. 29.7.1982, n. 577) le porte di sicurezza devono essere sempre in numero superiore a 1 e in posizione contrapposta; in ogni caso deve essere assicurato quanto previsto dall'articolo 34 lettera d) del DPR 547/55. Ove sia richiesto dalla normativa vigente, rispetto al quantitativo e al tipo di sostanze e alle caratteristiche delle lavorazioni, deve essere prodotto esplicito parere preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco.

#### **Art. 171 SOPPALCHI**

[vai all'indice](#) 

1. I [soppalchi](#), o i dimezzamenti dei [piani](#), non sono considerati come piani distinti, tuttavia essi, quando sono destinati a luogo di lavoro, costituiscono [superficie utile](#) al fine del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale.
2. Sono ammessi soltanto:
  - a) se costruiti in ferro o in [muratura](#);
  - b) se tali da garantire nella parte sottostante e sovrastante, quando adibiti a luoghi di lavoro, la rispondenza delle caratteristiche previste per gli ambienti di lavoro di cui agli articoli [189](#), [194](#), [196](#) e [197](#) del presente Regolamento.
3. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi per i [parapetti](#) e protezioni verso il vuoto e per le scale, accessi e uscite a quanto previsto dagli articoli 26, 27, 16, 17, 13, 14 del DPR 547/55<sup>144</sup> e dagli articoli [192](#) e [194](#) del presente Regolamento.
4. Sui soppalchi dovranno essere esposti, in punti ben visibili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (Kg/mq) non superabile, desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato.
5. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre nel rispetto della stabilità.
6. In genere per i soppalchi destinati solamente a deposito senza presenza fissa di lavoratori, valgono tutte le condizioni su esposte ad eccezione di quelle previste al comma 2.b del presente articolo.
7. I soppalchi dovranno in ogni caso essere rispondenti alle disposizioni dettate dalla Legge n. 13/89 in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

---

16. Quando i luoghi di lavoro sono occupati le porte devono poter essere aperte.

17. I luoghi di lavoro già utilizzati prima del 1.1.1993 devono essere provvisti di porte di uscita che, per numero ed ubicazione, consentono la rapida uscita delle persone e che sono agevolmente apribili dall'interno durante il lavoro. Comunque, detti luoghi devono essere adeguati quanto meno alle disposizioni di cui ai precedenti commi 9 e 10. Per i luoghi di lavoro costruiti o utilizzati prima del 27 novembre 1994 non si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 4, 5 e 6 concernenti la larghezza delle porte. In ogni caso la larghezza delle porte di uscita di detti luoghi di lavoro deve essere conforme a quanto previsto dalla concessione edilizia ovvero dalla licenza di abitabilità".

<sup>144</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 27.04.1955, n. 547 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".

Articoli 13 e 14 si veda nota precedente.

Articolo 16 - Scale fisse a gradini

1. Le scale fisse a gradini, destinate al normale accesso agli ambienti di lavoro, devono essere costruite e mantenute in modo da resistere ai carichi massimi derivanti da affollamento per situazioni di emergenza. I gradini devono avere pedata e alzata dimensionate a regola d'arte e larghezza adeguata alle esigenze del transito.

2. Dette scale ed i relativi pianerottoli devono essere provvisti, sui lati aperti, di parapetto normale o di altra difesa equivalente. Le rampe delimitate da due pareti devono essere munite di almeno un corrimano.

Articolo 17 - Scale fisse a pioli

1. Le scale a pioli di altezza superiore a m. 5, fissate su pareti o incastellature verticali o aventi una inclinazione superiore a 75 gradi, devono essere provviste, a partire da metri 2,50 dal pavimento o dai ripiani, di una solida gabbia metallica di protezione avente maglie o aperture di ampiezza tale da impedire la caduta accidentale della persona verso l'esterno.

2. La parete della gabbia opposta al piano dei pioli non deve distare da questi più di cm 60.

3. I pioli devono distare almeno 15 centimetri dalla parete alla quale sono applicati o alla quale la scala è fissata.

4. Quando l'applicazione della gabbia alle scale costituisca intralcio all'esercizio o presenti notevoli difficoltà costruttive, devono essere adottate, in luogo della gabbia, altre misure di sicurezza atte ad evitare la caduta delle persone per un tratto superiore ad un metro.

Articolo 26 - Parapetto normale

1. Agli effetti del presente decreto è considerato "normale" un parapetto che soddisfi alle seguenti condizioni:

a) sia costruito con materiale rigido e resistente in buono stato di conservazione;

b) abbia un'altezza utile di almeno un metro;

c) sia costituito da almeno due correnti, di cui quello intermedio posto a circa metà distanza fra quello superiore ed il pavimento;

d) sia costruito e fissato in modo da poter resistere, nell'insieme ed in ogni sua parte, al massimo sforzo cui può essere assoggettato, tenuto conto delle condizioni ambientali e della sua specifica funzione.

2. E' considerato "parapetto normale con arresto al piede" il parapetto definito al comma precedente, completato con fascia continua poggiate sul piano di calpestio ed alta almeno 15 centimetri.

3. E' considerata equivalente ai parapetti definiti ai commi precedenti, qualsiasi protezione, quale muro, balaustra, ringhiera e simili, realizzante condizioni di sicurezza contro la caduta verso i lati aperti, non inferiori a quelle presentate dai parapetti stessi.

Articolo 27 - Protezione delle impalcature, delle passerelle e dei ripiani

1. Le impalcature, le passerelle, i ripiani, le rampe di accesso, i balconi ed i posti di lavoro o di passaggio sopraelevati devono essere provvisti, su tutti i lati aperti, di parapetti normali con arresto al piede o di difesa equivalenti. Tale protezione non è richiesta per i piani di caricamento di altezza inferiore a m. 1,50.

2. Nei parapetti esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono ammesse

#### **Art. 172 SCALE E PARAPETTI**

[vai all'indice](#)

1. Le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzate in conformità all'articolo 16 del D.P.R. 547/55 e i relativi [parapetti](#) all'articolo 26 dello stesso D.P.R.<sup>145</sup>
2. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.
3. La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo. Sono vietate le scale a chiocciola ad esclusione di quelle utilizzate per l'accesso agli uffici.

#### **Art. 173 DOTAZIONE DEI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI**

[vai all'indice](#)

1. Tutti i luoghi di lavoro di cui all'articolo [189](#), ad eccezione dei [negozi di vicinato](#), come definiti all'articolo 7 del D.Lgs. 31.3.98, n. 114 (i quali comunque debbono avere la disponibilità almeno di un servizio igienico con latrina e lavandino, nelle immediate vicinanze ed all'interno dello stesso immobile; si veda in proposito l'articolo [226](#), comma 7, del presente Regolamento) devono essere dotati dei seguenti servizi, fatte salve più specifiche discipline di settore:
  - latrine
  - lavandini
  - spogliatoi
  - ambulatorio/camera di medicazione (vale quanto disposto dall'articolo 30 del DPR 303/56)<sup>146</sup>
  - refettorio (per le attività che occupano più di 5 addetti)
  - docce (fatte salve eventuali prescrizioni o deroghe, le docce sono obbligatorie per le attività industriali, artigianali e agricole)
  - locali di riposo.I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di riservatezza e comfort, sia alle necessità di una facile e rapida pulizia e devono essere distinti tra i due sessi ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
2. Le caratteristiche costruttive degli [edifici](#) dovranno rispondere a quanto prescritto dal requisito R.C.7.2. "Disponibilità di spazi minimi", contenuto nell'Allegato "A" al presente Regolamento. Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni dei commi seguenti.
3. Latrine:
  - a) la dotazione minima effettiva prevista è la seguente:
    - n. 1 wc fino a 5 addetti;
    - n. 2 wc fino a 15 addetti;
    - n. 3 wc fino da 15 a 30 addetti;
    - n. 1 wc ulteriore ogni 20 addetti o frazione;
  - b) i locali WC devono essere dotati di antibagno, che può essere comune per più WC;
  - c) sia il locale WC sia l'antibagno devono avere rispettivamente superficie minima di mq 1, con lato di accesso non inferiore a m 1, devono garantire i normali movimenti delle persone e devono essere separati fisicamente (a tutta altezza) da altri ambienti;
  - d) resta fatto salvo il rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche per i casi applicabili;
  - e) l'antibagno deve essere munito di lavabi o punti di erogazione d'acqua pari al numero dei WC serviti;
  - f) devono essere previsti lavandini o punti per l'erogazione di acqua potabile in numero non inferiore ad uno ogni 5 potenziali utilizzatori contemporanei;
  - g) i pavimenti e le pareti perimetrali, sino ad un'altezza di 2 metri devono di regola essere piastrellati, o, comunque, rivestiti con materiale impermeabile, liscio lavabile e resistente e dotati di piletta sifonata;

<sup>145</sup> Si veda nota precedente.

<sup>146</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 19.03.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro".

Articolo 30 - Camera medicazione

1. Sono obbligati a tenere la camera di medicazione le aziende industriali che occupano più di 5 dipendenti quando siano ubicate lontano dai posti pubblici permanenti di pronto soccorso e le attività che in esse si svolgono presentino rischi di scoppio, di asfissia, di infezione o di avvelenamento.

2. Quando, a giudizio dell'Ispettorato del lavoro, ricorrano particolari condizioni di rischio e di ubicazione, le aziende di cui al precedente art. 29, in luogo della cassetta di pronto soccorso, sono obbligate ad allestire la camera di medicazione.

3. Sono obbligate a tenere la camera di medicazione anche le aziende industriali che occupano più di 50 dipendenti soggetti all'obbligo delle visite mediche preventive e periodiche a norma degli artt. 33, 34 e 35 del presente decreto.

4. La camera di medicazione, oltre a contenere i presidi sanitari previsti dall'art. 27, deve essere convenientemente areata ed illuminata, riscaldata nella stagione fredda e fornita di un lettino con cuscino e due coperte di lana; di acqua per bere e per lavarsi; di sapone e asciugamani.

- h) l'altezza di tali locali non può essere inferiore a m. 2,40;
- i) i servizi igienici, locale WC antibagno devono avere aero-illuminazione naturale diretta non inferiore a 1/8 del complesso della superficie in pianta; in ogni caso la superficie finestrata apribile non può essere inferiore a 0,5 mq; sono ammissibili soluzioni alternative solo dove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottenere idonea aero-illuminazione naturale, in tale caso devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione e con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per tre minuti successivi all'uscita del servizio) che assicuri un ricambio minimo di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente. L'aria di espulsione non può essere riciclata in nessun caso e deve essere allontanata oltre il tetto.

Va assicurata la ventilazione nel rispetto del requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento.

Le latrine dovranno essere collocate in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato.

4. Lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti.

5. Docce:

- a) pari almeno ad 1 per sesso in relazione ad ogni 10 potenziali utilizzatori, sufficienti e appropriate devono essere messe a disposizione dei lavoratori quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono;
- b) le docce devono essere dotate di una zona antidoccia, essere in comunicazione diretta con gli spogliatoi o con l'antibagno, qualora lo stesso abbia funzione di spogliatoio, ed essere dotata di acqua corrente calda e fredda;
- c) i pavimenti e le pareti perimetrali, sino ad un'altezza di 2 m, devono essere rivestite con materiali impermeabili, lisci, lavabili e resistenti;
- d) i locali dove sono collocate le docce devono avere le medesime caratteristiche previste per i locali spogliatoio.

Va assicurata la ventilazione nel rispetto del requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento.

6. Spogliatoi: va assicurata la ventilazione nel rispetto del requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento.

Ove non sia possibile il rispetto dei parametri ivi indicati è ammessa l'illuminazione artificiale e un ricambio continuo dell'aria pari a 5 volumi/ora, salvo eventuali deroghe su specifico parere del Settore di Igiene e Sicurezza del Lavoro dell'Azienda Unità Sanitaria Locale.

Gli spogliatoi devono inoltre possedere le seguenti caratteristiche:

- e) la dotazione minima di spogliatoi per ambienti di lavoro, che presumibilmente hanno oltre 5 addetti contemporaneamente presenti, dovrà essere di almeno 1 locale spogliatoio distinto per sesso;
- f) quando non ricorrono le condizioni previste da normative specifiche (DPR 303/56 e successive modifiche ed integrazioni) e quando non si verificano le condizioni di cui sopra, può essere utilizzato come spogliatoio l'antibagno, purché abbia le caratteristiche previste dal punto successivo;
- g) gli spogliatoi devono avere una superficie di mq 1 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo, con un minimo comunque non inferiore a 5 mq;
- h) locali spogliatoi devono essere separati fisicamente (a tutta altezza) da altri ambienti, inclusi i servizi igienici;
- i) per ogni lavoratore dovrà essere messo a disposizione apposito armadietto, a doppio scomparto nei casi previsti da normative specifiche;
- j) qualora l'antibagno venga utilizzato come spogliatoio, la superficie minima dello stesso, dovrà essere pari ad 1 mq per ogni utilizzatore contemporaneo e comunque non potrà essere inferiore a 3 mq; dovrà inoltre essere separato fisicamente (a tutta altezza) dal locale WC;
- k) gli spogliatoi devono avere anche le seguenti caratteristiche:
  - aero-illuminazione naturale diretta non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta, con una superficie minima pari a 0,5 mq; sono ammissibili soluzioni alternative solo dove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottenere una idonea aero-illuminazione naturale. In tale caso dovrà essere realizzato quanto previsto per i servizi igienici;
  - altezza minima non inferiore a m 2,40;
  - pavimenti serviti da piletta di scarico sifonata.

7. Oltre a quanto sopra, le latrine, le docce e gli spogliatoi devono essere separati per sesso. In particolare tali locali dovranno essere conformi alle seguenti disposizioni:

- spogliatoi: articolo 40 del D.P.R. n. 303/1956<sup>147</sup>;

<sup>147</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 19.03.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro."

Articolo 40 - Spogliatoi e armadi per il vestiario

1. Locali appositamente destinati a spogliatoi devono essere messi a disposizione dei lavoratori quando questi devono indossare indumenti di lavoro specifici e quando per ragioni di salute o di decenza non si può loro chiedere di cambiarsi in altri locali.

2. Gli spogliatoi devono essere distinti fra i due sessi e convenientemente arredati.

Nelle aziende che occupano fino a cinque dipendenti lo spogliatoio può essere unico per entrambi i sessi; in tal caso i locali a ciò adibiti sono utilizzati dal personale dei due sessi, secondo opportuni turni prestabiliti e concordati nell'ambito dell'orario di lavoro. (1)

3. I locali destinati a spogliatoio devono avere una capacità sufficiente, essere possibilmente vicini ai locali di lavoro aerati, illuminati, ben difesi dalle intemperie, riscaldati durante la stagione fredda e muniti di sedili.



- docce: articolo 37 del D.P.R. n. 303/1956<sup>148</sup>;
  - gabinetti e lavabi: articolo 39 del D.P.R. n. 303/1956<sup>149</sup>.
8. Ambulatorio aziendale-camera di medicazione: devono essere rispettati i parametri riguardanti illuminazione e ventilazione naturali previsti dal requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento.
9. Refettorio:  
 è vietato consumare pasti negli ambienti di lavoro. Pertanto, anche nei casi non previsti dal comma 1 dell'art. 41 del D.P.R. 303/56, fatte salve le deroghe previste dallo stesso articolo, deve essere messo a disposizione dei lavoratori un locale mensa o refettorio, non coincidente con l'antibagno.  
 Fermo restando quanto previsto dalla normativa legislativa e regolamentare vigente per gli ambienti dove si producono, manipolano e somministrano alimenti e bevande, i locali refettorio devono avere altezza non inferiore a 2,70 m ed essere previsti di aero-illuminazione naturale diretta non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta ovvero di impianto di condizionamento.  
 In tali locali dovrà comunque essere assicurato uno spazio non inferiore a 1 mq per persona, con un minimo di 9 mq.  
 I refettori devono avere zone adeguatamente attrezzate con ausili per conservare le vivande, per riscaldarle e per lavare le stoviglie. Tali zone devono essere provviste di idonei sistemi per l'allontanamento dei prodotti della combustione e/o di odori e vapori.  
 Devono essere rispettati i parametri della illuminazione e ventilazione naturali previsti dal requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento.  
 Inoltre dovrà essere opportunamente ubicato in modo da evitare contagio dagli inquinanti eventualmente presenti nei locali di lavoro.
10. Locali di riposo.  
 Il locale di riposo, di cui al D.P.R. 303/56 come modificato dal D.Lgs. 626/94, deve garantire le seguenti caratteristiche:
- a) superficie pari a 1,5 mq per utilizzatore presente contemporaneamente e comunque con un minimo di 9 mq;
  - b) altezza minima 2,40 m;
  - c) regolamentare aero-illuminazione ovvero dotazione di impianto di condizionamento ambientale..

#### **Art. 174 ISOLAMENTO TERMICO, RISCALDAMENTO, AERAZIONE**

[vai all'indice](#)

1. I locali di categoria A<sub>2</sub>-a, A<sub>2</sub>-b, A<sub>2</sub>-c, A<sub>2</sub>-e, come definiti all'articolo 98 del presente Regolamento, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità, valutabili di volta in volta, devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta, e comunque una temperatura minima dell'ambiente di 16°C.  
 Almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete e deve avere la soglia non superiore alla metà dell'altezza della parete netta.  
 Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne.

4. Gli spogliatoi devono essere dotati di attrezzature che consentono a ciascun lavoratore di chiudere a chiave i propri indumenti durante il tempo di lavoro.

5. Qualora i lavoratori svolgano attività insudicanti, polverose, con sviluppo di fumi o vapori contenenti in sospensione sostanze untuose od incrostanti, nonché in quelle dove si usano sostanze velenose, corrosive od infettanti o comunque pericolose, gli armadi per gli indumenti da lavoro devono essere separati da quelli per gli indumenti privati.

6. Qualora non si applichi il comma 1 ciascun lavoratore deve poter disporre delle attrezzature di cui al comma 4 per poter riporre i propri indumenti.

<sup>148</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 19.03.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro."

Articolo 37 – Docce

1. Docce sufficienti ed appropriate devono essere messe a disposizione dei lavoratori quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono.

2. Devono essere previsti locali per docce separati per uomini e donne o un'utilizzazione separata degli stessi. Le docce e gli spogliatoi devono comunque facilmente comunicare tra loro.

3. I locali delle docce devono avere dimensioni sufficienti per permettere a ciascun lavoratore di rivestirsi senza impacci e in condizioni appropriate di igiene.

4. Le docce devono essere dotate di acqua corrente calda e fredda e di mezzi detergenti e per asciugarsi.

<sup>149</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 19.03.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro."

Articolo 39 - Gabinetti e lavabi

1. I lavoratori devono disporre, in prossimità dei loro posti di lavoro, dei locali di riposo, degli spogliatoi e delle docce, di gabinetti e di lavabi con acqua corrente calda, se necessario, e dotati di mezzi detergenti e per asciugarsi.

2. Per uomini e donne devono essere previsti gabinetti separati; quando ciò sia impossibile a causa di vincoli urbanistici o architettonici e nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a 10, è ammessa un'utilizzazione separata degli stessi.

4. Aerazione artificiale: l'impianto di condizionamento e/o di aerazione artificiale non deve essere sostitutivo delle aperture finestrate.  
I ricambi orari devono essere riferiti al tipo di attività svolta e assicurati da flussi razionalmente distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
5. L'impianto di aerazione artificiale non può essere utilizzato per la rimozione degli inquinamenti dovuti alle lavorazioni in sostituzione dell'aspirazione localizzata.  
L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata.  
L'impianto di termoventilazione e climatizzazione deve essere realizzato in modo da evitare sulle postazioni di lavoro una velocità dell'aria superiore a 0,30 metri/secondo.
7. Gli apparecchi a fuoco diretto destinati al riscaldamento dell'ambiente nei locali chiusi di lavoro, devono essere muniti di condotti del fumo privi di valvole regolatrici ed avere tiraggio sufficiente per evitare la corruzione dell'aria con i prodotti della combustione, ad eccezione dei casi in cui, per l'ampiezza del locale, tale impianto non sia necessario.

#### **Art. 175 ILLUMINAZIONE NATURALE E ARTIFICIALE**

[vai all'indice](#)

1. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da [lucernari](#); almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna.
2. Le superfici vetrate devono avere un coefficiente di trasparenza pari ad almeno 0,7.
3. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni dettate dall'articolo 10, del D.P.R. 19.3.56, n. 303<sup>150</sup>.
4. L'intensità, la qualità, la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonei allo svolgimento dello specifico compito visivo. Nelle postazioni di lavoro ove sia necessaria una illuminazione localizzata il rapporto tra illuminazione generale e localizzata non deve essere inferiore a 1/5.
5. Devono essere assicurati i seguenti valori minimi di illuminamento sul posto di lavoro:
 

Impegno e compito visivo:	Lux
• minimo	200
• medio	300
• fine	1000
• finissimo	1500
6. L'indice di resa cromatica deve essere adeguato al compito visivo e, in ogni caso, mai inferiore all'85%.
7. La temperatura di colore deve essere correlata al livello di illuminamento.
6. L'impianto elettrico di illuminazione deve essere alimentato dal quadro elettrico di distribuzione separatamente da quello di forza motrice.
8. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi e la proiezione sulla postazione di lavoro di ombre che ostacolano il compito visivo.
9. Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, è consigliabile la presenza di mezzi di illuminazione sussidiaria da impiegare in caso di necessità. La presenza di tali mezzi è invece obbligatoria nei luoghi di lavoro nei quali i lavoratori sono particolarmente esposti a rischi in caso di guasti dell'illuminazione artificiale, tali luoghi devono disporre di una illuminazione di sicurezza di sufficiente intensità.
10. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni dettate dall'articolo 10, del D.P.R. 19.3.56, n. 303.
11. Si richiama inoltre l'applicazione della norma UNI 10380 "Illuminotecnica. Illuminazione di interni con luce artificiale".
12. E' ammessa la sola illuminazione artificiale nei seguenti spazi:
  - i) di [circolazione e di collegamento](#);
  - j) di [fruizione per attività secondaria](#);
  - k) senza permanenza o con presenza di persone solo saltuaria e temporanea;

<sup>150</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 19.03.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro".

Articolo 10 - Illuminazione naturale ed artificiale dei luoghi di lavoro

1. A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità delle lavorazioni e salvo che non si tratti di locali sotterranei i luoghi di lavoro devono disporre di sufficiente luce naturale ed essere dotati di dispositivi che consentono un'illuminazione artificiale adeguata per salvaguardare la sicurezza, la salute e il benessere di lavoratori.

2. Gli impianti di illuminazione dei locali di lavoro e delle vie di circolazione devono essere installati in modo che il tipo d'illuminazione previsto non rappresenta un rischio di infortunio per i lavoratori.

3. I luoghi di lavoro nei quali i lavoratori sono particolarmente esposti a rischi in caso di guasto dell'illuminazione artificiale, devono disporre di un'illuminazione di sicurezza di sufficiente intensità.

4. Le superfici vetrate illuminanti ed i mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia e di efficienza.

- l) di attività commerciale, limitatamente alle medie strutture di vendita, centri commerciali e centri commerciali di vicinato; con esclusione di cucine, laboratori alimentari e simili, a condizione che vi sia una sorgente di luce naturale;
  - m) pubblici esercizi, a condizione che vi sia una sorgente di luce naturale, con esclusione di cucine, laboratori alimentari e simili;
  - n) destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo, che richiedano particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse;
  - o) locali interrati e seminterrati.
- Per i locali di cui alle lettere a), b) e c), va assicurato un livello di illuminamento non inferiore a 100 lux.  
 Per i restanti locali, con esclusione di quelli di cui alla lettera g), devono essere osservati i requisiti illuminotecnici previsti dalle norme di buona tecnica, ed in particolare le norme UNI 10380 "Illuminotecnica. Illuminazione di interni con luce artificiale" e 10530 "Principi di ergonomia della visione".  
 Per i locali di cui alla lettera g), l'illuminamento sarà quello funzionale all'attività svolta ed alle condizioni di esercizio della stessa.  
 Si vedano comunque le disposizioni dettate dai commi 15 e seguenti dell'articolo [147](#).

#### **Art. 176 INQUINANTI AEREI.**

##### **DIVIETO DI FUMO NEI LOCALI PUBBLICI**

[vai all'indice](#)

1. Tutti gli inquinanti aerei devono essere efficacemente captati nelle immediate vicinanze del punto in cui si originano e in modo tale da evitare l'esposizione degli addetti e la diffusione nell'ambiente circostante.
2. Pertanto la velocità di cattura, la geometria e la posizione delle cappe devono essere rapportate alle caratteristiche fisiche, chimiche e tossicologiche degli inquinanti.
3. Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera si rimanda a quanto stabilito dal D.P.R. 203/88 "Attuazione delle direttive Cee numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali, ai sensi dell' art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183".
4. A norma dell'articolo 51 della Legge 16 gennaio 2003, n. 3, è vietato fumare nei locali chiusi, ad eccezione di:
  - a) quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico;
  - b) quelli riservati ai fumatori e come tali contrassegnati.
5. Gli esercizi e i luoghi di lavoro di cui al comma precedente, lettera b), devono essere dotati di impianti per la ventilazione ed il ricambio di aria regolarmente funzionanti. Al fine di garantire i livelli essenziali del diritto alla salute, le caratteristiche tecniche degli impianti per la ventilazione ed il ricambio di aria sono definite, dal Regolamento approvato con D.P.C.M. 23.12.2003. Con lo stesso regolamento sono definiti i locali riservati ai fumatori nonché i modelli dei cartelli connessi all'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo. Tali requisiti tecnici dei locali per fumatori, dei relativi impianti di ventilazione e di ricambio d'aria e dei modelli dei cartelli connessi al divieto di fumo sono riportati al successivo comma 8.
6. Negli esercizi di ristorazione, ai sensi del comma 4, lettera b), devono essere adibiti ai non fumatori uno o più locali di superficie prevalente rispetto alla superficie complessiva di somministrazione dell'esercizio.
7. Alle infrazioni al divieto previsto dal presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'articolo 7 della legge 11 novembre 1975, n. 584, come sostituito dall'articolo 52, comma 20, della legge 28 dicembre 2001, n. 448.
8. I locali riservati ai fumatori, di cui al comma 4, lettera b) devono essere contrassegnati come tali e realizzati in modo da risultare adeguatamente separati da altri ambienti limitrofi, dove è vietato fumare. A tal fine i locali per fumatori devono rispettare i seguenti requisiti strutturali
  - a) essere delimitati da pareti a tutta altezza su quattro lati;
  - b) essere dotati di ingresso con porta a chiusura automatica, abitualmente in posizione di chiusura;
  - c) essere forniti di adeguata segnaletica, conforme a quanto previsto di seguito;
  - d) non rappresentare un locale obbligato di passaggio per i non fumatori.

I locali per fumatori devono essere dotati di idonei mezzi meccanici di ventilazione forzata, in modo da garantire una portata d'aria di ricambio supplementare esterna o immessa per trasferimento da altri ambienti limitrofi dove è vietato fumare. L'aria di ricambio supplementare deve essere adeguatamente filtrata. La portata di aria supplementare minima da assicurare è pari a 30 litri/secondo per ogni persona che può essere ospitata nei locali in conformità della normativa vigente, sulla base di un indice di affollamento pari allo 0,7 persone/mq. All'ingresso dei locali è indicato il numero massimo di persone ammissibili, in base alla portata dell'impianto.

I locali per fumatori devono essere mantenuti in depressione non inferiore a 5 Pa (Pascal) rispetto alle zone circostanti.

La superficie destinata ai fumatori negli esercizi di ristorazione, ai sensi dell'art. 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, deve comunque essere inferiore alla metà della superficie complessiva di somministrazione dell'esercizio.

L'aria proveniente dai locali per fumatori non è riciclabile, ma deve essere espulsa all'esterno attraverso idonei impianti e funzionali aperture, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in tema di emissioni in atmosfera esterna.

La progettazione, l'installazione, la manutenzione ed il collaudo dei sistemi di ventilazione devono essere conformi alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in tema di sicurezza e di risparmio energetico, come pure alle norme tecniche dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI). I soggetti abilitati sono tenuti a rilasciare idonea dichiarazione della messa in opera degli impianti secondo le regole dell'arte ed in conformità dei medesimi alla normativa vigente. Ai fini del necessario controllo, i certificati di installazione comprensivi dell'idoneità del sistema di espulsione, e i certificati annuali di verifica e di manutenzione degli impianti di ventilazione devono essere conservati a disposizione dell'autorità competente.

Nei locali in cui è vietato fumare sono collocati appositi cartelli, adeguatamente visibili, che evidenziano tale divieto. Tali cartelli devono recare la scritta «VIETATO FUMARE», integrata dalle indicazioni della relativa prescrizione di legge, delle sanzioni applicabili ai contravventori e dei soggetti cui spetta vigilare sull'osservanza del divieto e cui compete accertare le infrazioni.

Nelle strutture con più locali, oltre al modello di cartello riportato al capoverso precedente, da situare nei luoghi di accesso o comunque di particolare evidenza, sono adottabili cartelli con la sola scritta «VIETATO FUMARE».

I locali per fumatori sono contrassegnati da appositi cartelli, con l'indicazione luminosa contenente la scritta «AREA PER FUMATORI».

I cartelli di cui al precedente capoverso sono comunque integrati da altri cartelli luminosi recanti la dizione: «VIETATO FUMARE PER GUASTO ALL'IMPIANTO DI VENTILAZIONE», che si accendono automaticamente in caso di mancato o inadeguato funzionamento degli impianti di ventilazione supplementare, determinando la contestuale esclusione della scritta indicativa dell'area riservata.

Il locale non rispondente, anche temporaneamente, a tutte le caratteristiche tecniche di cui ai punti precedenti non è idoneo all'applicazione della normativa di cui all'art. 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

#### **Art. 177 RUMORE, VIBRAZIONI E ALTE TEMPERATURE**

[vai all'indice](#)

1. Le lavorazioni rumorose vanno effettuate in ambienti separati nell'ambito delle possibilità tecniche.
2. L'installazione di elementi fonoisolanti e fonoassorbenti non deve contrastare con le esigenze di illuminazione naturale, artificiale e di ricambio dell'aria.
3. I materiali fonoisolanti e fonoassorbenti non devono disperdere fibre dannose nell'ambiente e non devono produrre fumi e gas tossici in caso di incendio.
4. Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni dettate dal D.Lgs. 15.8.91, n. 277 "Attuazione delle direttive n. 80/1107/CEE, 82/605/CEE, 83/477/CEE, 86/188/CEE e 88/642/CEE, in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro, a norma dell'art. 7, della L. 30.7.90, n. 212".
5. Le tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico dovranno essere conformi a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Ambiente 16.3.1998.
6. In presenza di attrezzature in grado di causare vibrazioni (es. presse, magli, vibriere, macchine rotanti, ecc.) tutti i basamenti devono essere costruiti su supporti antivibranti e, nel caso di impianti di maggior impegno, senza punti di contatto con il resto della pavimentazione e con le strutture portanti dell'edificio.
7. In ogni caso, l'isolamento dalle vibrazioni deve riguardare anche le specifiche postazioni di lavoro.
8. In presenza di sorgenti di calore radiante devono essere adottati accorgimenti tali da evitare l'irraggiamento diretto del posto di lavoro.
9. In presenza di alte temperature devono comunque essere previsti dei sistemi di ricambio e/o estrazione dell'aria tali da garantire il benessere termico dei lavoratori.
10. Si richiama inoltre il rispetto della norma UNI EN ISO 11690-3 "UNI EN ISO 11690-3 "Raccomandazioni pratiche per la progettazione di ambienti di lavoro a basso livello di rumore contenenti macchinario. Propagazione del suono e previsione del rumore in ambienti di lavoro".

#### **Art. 178 SICUREZZA ANTINCENDIO**

[vai all'indice](#)

1. Le attività che si svolgono nei luoghi di lavoro, come definiti dall'articolo 30, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 19.9.94, n. 626, debbono rispettare quanto prescritto dal D.M. 10.3.98, circa i criteri per la valutazione dei rischi di incendio nei luoghi di lavoro e le misure di prevenzione e di protezione antincendio da adottare ai fini di ridurre l'insorgenza di un incendio e di limitarne le conseguenze qualora esso si verifichi<sup>151</sup>.
2. Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate dal D.M. 22.11.2002 "Disposizioni in materia di parcheggio di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (g.p.l.) all'interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell'impianto"<sup>152</sup>.

<sup>151</sup> Si veda anche la Circolare 8.7.1998, n. 16 M.L.S.A., di chiarimento del Decreto Ministeriale 10.3.1998.

<sup>152</sup> E relativa lettera circolare Ministero dell'Interno 12.3.2003 n. 339/4108.

Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto con impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati.

Le definizioni di piano interrato e di piano fuori terra sono riportate nel punto 1.1.1 dell'allegato al decreto ministeriale 1.2.1986, rispettivamente alla lettera a) ed al primo periodo della lettera b).

Tali autorimesse devono essere conformi al decreto ministeriale 1.2.1986. Nel caso di autorimesse soggette ai controlli di prevenzione incendi è richiesto il rispetto delle procedure di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12.1.1998, n. 37.

All'ingresso dell'autorimessa è installata cartellonistica idonea a segnalare gli eventuali divieti derivanti dalle limitazioni al parcheggio di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto di cui al precedente.

## TITOLO VI EDILIZIA SPECIALE

### Art. 179 NORME GENERALI, DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO ED ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI

[vai all'indice](#)

1. Oltre alle disposizioni del presente titolo, occorre fare riferimento alle disposizioni dettate dal Regolamento Comunale di Igiene ed a quelle delle specifiche norme speciali di settore.
2. Fermo restando ~~quanto stabilito dal requisito tecnico cogente R.C. 7.2, riportato in Allegato A al presente Regolamento,~~ e quanto stabilito dagli articoli seguenti del presente titolo, sono da prevedersi, per le specifiche attività, le dotazioni riportate nelle tabelle seguenti:

**A- Interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ove eccedenti la sagoma originaria dell'edificio, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia globale:**

Requisiti dimensionali	Vani MQ	Vani MQ	Vani MQ	Vani MQ	Vani MQ
<b>Ristoranti</b> Sala: mq 1,20 x posto tavola (pst)	Cucina: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fino a 50 pst: mq 20</li> <li>▪ da 50 a 100 pst: 20 mq + 0,25 mq/pst (per ogni posto oltre i 50)</li> <li>▪ oltre 100 pst: 32,5 mq + 0,30 mq/pst (per ogni posto oltre i 100)</li> </ul>	Dispensa: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 8</li> <li>▪ mq 12</li> <li>▪ mq 25</li> </ul>	Sguatteria: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 5</li> <li>▪ mq 5</li> <li>▪ mq 8</li> </ul>	Deposito: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 8</li> <li>▪ mq 8</li> <li>▪ mq 8</li> </ul>	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoio di mq 1,20 ogni addetto con un minimo di 6 mq, divisi per sesso oltre 5 addetti con doccia</li> </ul> Servizi per il pubblico:           uomini-donne-portatori di handicap <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fino a 50 pst: 2 unità divise per sesso</li> <li>▪ fino a 100 pst: 2 unità doppie, divise per sesso</li> <li>▪ oltre i 100 pst: 2 unità triple divise per sesso</li> </ul>
<b>Bar</b>	Spazio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 10 (minestre e piatti freddi)</li> <li>▪ mq 5 (minestre o piatti freddi)</li> </ul>			Deposito: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 5</li> <li>▪ lato minimo: 1,50 m</li> </ul>	Servizi personale:           1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti           Servizi per il pubblico:           uomini-donne-portatori di handicap
<b>Rosticcherie</b>	Cucina: mq 20		Sguatteria: mq 5	Deposito: mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>
<b>Laboratori di panificazione</b>	Laboratorio: mq 30			Deposito: mq 8	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>
<b>Pizzerie asporto Laboratori paste fresche Laboratori gelaterie</b>	Laboratorio: mq 12			Deposito: mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoio nell'antibagno</li> </ul>
<b>Chioschi con produzione</b>	Laboratorio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 4</li> <li>▪ lato minimo 1,50 m</li> </ul>			Deposito: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 4</li> <li>▪ lato minimo 1,50 m</li> </ul>	Servizi personale:           1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti
<b>Pasticcerie</b>	Laboratorio: mq 20			Deposito: mq 5 + mq 5 per prodotto finito	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>

Requisiti dimensionali	Vani MQ	Vani MQ	Vani MQ
<b>Scuole</b> ▪ D.M. 18.12.75 ▪ L.R. 7.3.73, n. 15 ▪ L.R. 27.12.73, n. 51	Aule: mq 1,96 per allievo		
<b>Poliambulatori, strutture sanitarie e socio-assistenziali</b>	▪ Ambulatorio: mq 12 ▪ Ambulatorio chirurgico: mq 16	Ufficio amministrativo: mq 9	▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti ▪ 1 servizio igienico per il pubblico adeguato per i portatori di handicap
<b>Farmacie</b>			1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti
<b>Palestre</b>	Superficie minima: mq 10, incrementati di mq 4 per utente		Servizi per il pubblico: 1 servizio igienico ogni 20 utenti, collegato a spogliatoio di mq 6, con mq 1,20 per utente e una doccia ogni 5 utenti Servizi personale: 1 doccia più un servizio igienico comunicante con lo spogliatoio
<b>Mercati rionali</b>	mq 10 di superficie complessiva		1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti
<b>Negozi di vicinato</b>			1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti
<b>Autoscuole</b> ▪ L. n. 11/88 ▪ D.P.R. n. 420/59	Aula: mq 1,50 per allievo con minimo di 25 mq	Ufficio segreteria: mq 10	▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti ▪ 1 servizio igienico per il pubblico che coincida con il servizio handicap
<b>Cinema e teatri</b>	Vedi D.M. 19.8.1996		
<b>Parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori ed affini</b>	Box: mq 6 Box lampade: mq 4		1 servizio igienico per il personale con doccia e spogliatoio per le attività complesse ogni 10 addetti e oltre divisi per sesso
<b>Lavanderie a umido, a secco ed industriali</b>	▪ locali separati per biancheria sporca e pulita ▪ locale separato per operazioni inquinanti ed altre operazioni ▪ locali separati per raccolta e cernita biancheria di origine non sanitaria ▪ locale di raccolta biancheria sanitaria con eventuale locale disinfezione ▪ locale lavaggio, centrifuga, asciugatura ▪ locale stiratura, piegatura e deposito biancheria pulita		
<b>Strutture sanitarie</b>	Vedi deliberazione di Giunta Regionale n. 125 del 8.2.99		
<b>Socio-assistenziale</b>	Vedi deliberazione di Giunta Regionale n. 564 del 1.3.2000		
<b>Abitazioni collettive, convitti, studentati, residence</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 8 – mc 24 ▪ 2 posti letto: mq 14 – mc 42 ▪ 3 posti letto: mq 20 – mc 60	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Affittacamere max 6 vani per abitazione e 2 alloggi per fabbricato (L.R. n. 34/88)</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 9 ▪ 2 posti letto: mq 14 ▪ 3 posti letto: mq 20 altezza m 2,70	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Dormitori pubblici, asili notturni</b>	mc 18 a posto letto o mq 6	1 vano per il personale addetto	*1 servizio igienico ogni 10 posti letto *1 lavabo ogni 5 posti letto ▪ 1 doccia ogni 15 posti letto
<b>Villaggi turistici, case ed appartamenti per vacanze L.R. n. 34/88</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto mq 9 ▪ 2 posti letto mq 14 ▪ 3 posti letto mq 20 ▪ monolocali mq 28 altezza m 2,70	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Agriturismo L.R. n. 26/94 L.R. n. 23/2000</b>			
<b>Bed and breakfast</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 9 ▪ 2 posti letto: mq 14 ▪ 3 posti letto: mq 20 altezza m 2,70	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno Con presenza del gestore residente	
<b>Alberghi D.P.R. 1437/70 L.R. n. 42/81</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 8 – mc 24		1 servizio completo ogni 6 posti letto

L. n. 217/83 L. n. 135/01	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 posti letto: mq 14 – mc 42</li> <li>▪ 3 posti letto: mq 20 – mc 60</li> </ul>		
Ostelli L.R. n. 34/88	mq 5 a posto letto		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 w.c. ogni 6 posti letto</li> <li>▪ 1 doccia ogni 6 posti letto</li> <li>▪ 1 lavabo ogni 6 posti letto</li> </ul>
Pubblico spettacolo	Locali chiusi: mq 0,75 per persona Locali all'aperto: 4 persone a mq		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 200 persone al chiuso</li> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 400 persone all'aperto</li> </ul>
Campi nomadi L.R. n. 47/88	Cucina ad-uso comune	Spazio per il consumo alimenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *1-servizio igienico ogni 10 persone</li> <li>▪ *1-lavabo ogni 5 persone</li> <li>▪ *1-doccia ogni 15 persone</li> </ul>

**B- Interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio di destinazione d'uso, esclusi gli interventi cui al precedente punto A:**

Requisiti dimensionali	Vani MQ	Vani MQ	Vani MQ
<b>Ristoranti</b> Sala: mq 1,20 x posto tavola (pst)	Cucina: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fino a 50 pst: spazio cucina, dispensa e sgatteria di mq 18</li> <li>▪ da 50 a 100 pst: spazio cucina, dispensa e sgatteria di mq 22</li> <li>▪ oltre 100 pst: spazio cucina, dispensa e sgatteria di mq 26</li> </ul>	Deposito: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq 5</li> </ul>	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoio di mq 1,20 ogni addetto con un minimo di 6 mq, divisi per sesso oltre 5 addetti con doccia</li> </ul> Servizi per il pubblico: uomini-donne-portatori di handicap <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fino a 50 pst: 2 unità divise per sesso</li> <li>▪ fino a 100 pst: 2 unità doppie, divise per sesso</li> <li>▪ oltre i 100 pst: 2 unità triple divise per sesso</li> </ul>
<b>Osterie</b>	Spazio cucina, dispensa e sgatteria mq 10	Deposito mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoio di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul> Servizi per il pubblico: uomini-donne-portatori di handicap <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fino a 50 pst: 2 unità divise per sesso</li> <li>▪ fino a 100 pst: 2 unità doppie, divise per sesso</li> <li>▪ oltre i 100 pst: 2 unità triple divise per sesso</li> </ul>
<b>Bar</b>	Spazio cucina, dispensa e sgatteria mq 5	Deposito mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> </ul> Servizi per il pubblico: uomini-donne-portatori di handicap
<b>Rosticcerie</b>	Spazio cucina, dispensa e sgatteria mq 20	Deposito: mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>
<b>Laboratori di panificazione</b>	Laboratorio: mq 30	Deposito: mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>
<b>Pizzerie asporto</b> <b>Laboratori paste fresche</b> <b>Laboratori gelaterie</b>	Laboratorio: mq 10	Deposito: mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoio nell'antibagno</li> </ul>
<b>Chioschi con produzione</b>	Laboratorio mq 4	Deposito mq 5	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> </ul>
<b>Pasticcerie</b>	Laboratorio: mq 20	Deposito: mq 5 + mq 5 per prodotto finito	Servizi personale: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ spogliatoi di mq 6 fino a 5 addetti con doccia</li> </ul>



<b>Scuole</b> ▪ D.M. 18.12.75 ▪ L.R. 7.3.73, n. 15 ▪ L.R. 27.12.73, n. 51	Aule: mq 1,96 per allievo		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ 1 servizio igienico adeguato per l'handicap</li> </ul>
<b>Poliambulatori, strutture sanitarie e socio-assistenziali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ambulatorio: mq 12</li> <li>▪ Ambulatorio chirurgico: mq 16</li> </ul>	Ufficio amministrativo: mq 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ 1 servizio igienico per il pubblico adeguato per i portatori di handicap</li> </ul>
<b>Farmacie</b>			
<b>Palestre</b>	Superficie minima: mq 10, incrementati di mq 4 per utente		Servizi per il pubblico: 1 servizio igienico ogni 20 utenti, collegato a spogliatoio di mq 6, con mq 1,20 per utente e una doccia ogni 5 utenti Servizi personale: 1 doccia più un servizio igienico comunicante con lo spogliatoio
<b>Mercati rionali</b>	mq 10 di superficie complessiva		<del>1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</del>
<b>Negozi di vicinato</b>			1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti
<b>Autoscuole</b> ▪ L. n. 11/88 ▪ D.P.R. n. 420/59	Aula: mq 1,50 per allievo con minimo di 25 mq	Ufficio segreteria: mq 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 addetti o frazione di 10, divisi per sesso oltre i 10 addetti</li> <li>▪ 1 servizio igienico per il pubblico che coincida con il servizio handicap</li> </ul>
<b>Cinema e teatri</b>	Vedi D.M. 19.8.1996		
<b>Parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori ed affini</b>	Box: mq 6 Box lampade: mq 4		1 servizio igienico per il personale con doccia e spogliatoio per le attività complesse ogni 10 addetti e oltre divisi per sesso
<b>Lavanderie a umido, a secco ed industriali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ locali separati per biancheria sporca e pulita</li> <li>▪ locale separato per operazioni inquinanti ed altre operazioni</li> <li>▪ locali separati per raccolta e cernita biancheria di origine non sanitaria</li> <li>▪ locale di raccolta biancheria sanitaria con eventuale locale disinfezione</li> <li>▪ locale lavaggio, centrifuga, asciugatura</li> <li>▪ locale stiratura, piegatura e deposito biancheria pulita</li> </ul>		
<b>Strutture sanitarie</b>	Vedi deliberazione di Giunta Regionale n. 125 del 8.2.99		
<b>Socio-assistenziale</b>	Vedi deliberazione di Giunta Regionale n. 564 del 1.3.2000		
<b>Abitazioni collettive, convitti, studentati, residence</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 8 – mc 24 ▪ 2 posti letto: mq 14 – mc 42 ▪ 3 posti letto: mq 20 – mc 60	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Affittacamere max 6 vani per abitazione e 2 alloggi per fabbricato (L.R. n. 34/88)</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 9 ▪ 2 posti letto: mq 14 ▪ 3 posti letto: mq 20 altezza m 2,70	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Dormitori pubblici, asili notturni</b>	mc 18 a posto letto e mq 6	1 vano per il personale addetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 posti letto</li> <li>▪ 1 lavabo ogni 5 pozzi letto</li> <li>▪ 1 doccia ogni 15 posti letto</li> </ul>
<b>Villaggi turistici, case ed appartamenti per vacanze L.R. n. 34/88</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto mq 9 ▪ 2 posti letto mq 14 ▪ 3 posti letto mq 20 ▪ monolocali mq 28 altezza m 2,70	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno	
<b>Agriturismo L.R. n. 26/94 L.R. n. 23/2000</b>			
<b>Bed and breakfast</b>	Stanze: ▪ 1 posto letto: mq 9 ▪ 2 posti letto: mq 14	Soggiorno: mq 14 Cucina Bagno Con presenza	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 posti letto: mq 20</li> <li>altezza m 2,70</li> </ul>	del gestore residente	
<b>Alberghi</b> D.P.R. 1437/70 L.R. n. 42/81 L. n. 217/83 L. n. 135/01	Stanze: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 posto letto: mq 8 – mc 24</li> <li>▪ 2 posti letto: mq 14 – mc 42</li> <li>▪ 3 posti letto: mq 20 – mc 60</li> </ul>		1 servizio completo ogni 6 posti letto
<b>Ostelli</b> L.R. n. 34/88	mq 5 a posto letto		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 w.c. ogni 6 posti letto</li> <li>▪ 1 doccia ogni 6 posti letto</li> <li>▪ 1 lavabo ogni 6 posti letto</li> </ul>
<b>Pubblico spettacolo</b>	Locali chiusi: mq 0,75 per persona Locali all'aperto: 4 persone a mq		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 200 persone al chiuso</li> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 400 persone all'aperto</li> </ul>
<b>Campi nomadi</b> L.R. n. 47/88	Cucina ad uso comune	Spazio per il consumo alimenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 servizio igienico ogni 10 persone</li> <li>▪ 1 lavabo ogni 5 persone</li> <li>▪ 1 doccia ogni 15 persone</li> </ul>

3. Per gli usi ad "attività di somministrazione di alimenti e bevande", come definiti e disciplinati dalla L.R. n. 14 del 26.7.2003, è richiesto in tutti i casi, sia per la nuova costruzione sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente uno standard di dotazione di [parcheggio pertinenziale P3](#) pari al 35% della [superficie utile](#) dell'attività. Tali parcheggi dovranno essere posti ad uso esclusivo dell'attività e collocati nella stessa [unità fondiaria](#) ove ha sede l'attività. Tali parcheggi sono da prevedersi in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali di cui all'articolo [176](#) del presente Regolamento.
- Nelle zone storiche non è richiesta alcuna dotazione P3 a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al [cambio d'uso](#), alla [ristrutturazione edilizia](#) e recupero in genere di edifici esistenti.
- Per quanto riguarda le dotazioni di [parcheggi pertinenziali per le attività commerciali](#) si rimanda alla vigente disciplina comunale di urbanistica commerciale.
4. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Titoli, ma per le quali non vengano 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 di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

#### Art. 180 EDIFICI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' SANITARIE PUBBLICHE E PRIVATE

[vai all'indice](#)

1. I requisiti igienico-edilizi delle costruzioni di ricovero ospedaliero gestite da Enti pubblici ospedalieri o dagli Istituti ed Enti ecclesiastici, di cui al quinto comma dell'articolo 1 della Legge 12.2.1968, n. 132 "Enti ospedalieri ed assistenza ospedaliera", sono stabiliti dalle istruzioni dettate dal D.P.C.M. 20.7.1939 "Approvazione delle istruzioni per le costruzioni ospedaliere". Per le case di cura private o dipendenti da Istituti ed Enti di cui al sopra citato comma della L. 12.2.1968, n. 132, valgono le norme di cui al D.M. 5.8.1977.
2. Valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.P.R. 14.1.1997 "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private" e dalla L.R. 12.10.1998, n. 34 "Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del D.P.R. 14.1.1997".

#### Art. 181 AMBULATORI MEDICI E VETERINARI. AMBULATORI AZIENDALI

[vai all'indice](#)

1. L'ambulatorio deve possedere sia i requisiti dalla L.R. 12.10.1998, n. 34 "Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del D.P.R. 14.1.1997", sia i requisiti stabiliti dalle norme generali per l'igiene del lavoro di cui al D.P.R. 19.3.1956, n. 303.
2. Le strutture sanitarie devono essere dotate in ogni caso dei seguenti locali:
  - a) sala d'attesa: superficie minima mq 9,00;

- b) sala visite: superficie minima mq 9,00; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2,00 m e tinteggiate con colori chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
  - c) servizio igienico per il pubblico: nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.
- I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
3. I locali devono avere i pavimenti di materiale impermeabile, ben connessi e pareti rivestite, fino all'altezza di 2,00 m dal pavimento, con materiali di facile lavatura e disinfezione.
  4. I servizi igienici devono corrispondere ai requisiti prescritti dal presente Regolamento all'articolo [195](#).
  5. Valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.P.R. 14.1.1997 "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private" e dalla L.R. 12.10.1998, n. 34 "Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del D.P.R. 14.1.1997".
  6. Gli ambulatori veterinari che devono, comunque, rispettare le norme igieniche di carattere generale previste per le strutture sanitarie, devono essere in possesso dei seguenti, ulteriori requisiti:
    - a) essere preferibilmente allocati in immobili di tipo unifamiliare;
    - b) nell'ipotesi in cui siano allocati in immobili [condominiali](#) devono essere situati al piano terra ed avere accesso diretto dalla pubblica strada ed essere riservati esclusivamente all'assistenza di animali di piccola taglia;
    - c) deve essere previsto un idoneo sistema di smaltimento delle deiezioni prodotte dagli animali assistiti e dei Rifiuti Sanitari Pericolosi;
    - d) in ogni caso devono essere assicurate idonee misure per garantire la quiete degli abitati circostanti;
    - e) se è prevista la degenza degli animali assistiti, la struttura dovrà sorgere al di fuori della perimetrazione dei centri abitati.
  7. Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno m 2.  
L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

**Art. 182 STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITA'.**  
**ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI<sup>153</sup>**

[vai all'indice](#)

1. Le caratteristiche igienico-edilizie degli alberghi, pensioni, locande, case di riposo, dormitori e simili e le condizioni igieniche del loro esercizio sono fissate dalle norme, di cui al R.D. 24.5.1925, n. 1102 "Regolamento per rendere obbligatoria l'attuazione di migliorie igieniche e sanitarie negli alberghi", modificate con D.P.R. 30.12.1970, n. 1437 "Modificazione degli articoli 4 e 5 del Regolamento n. 1102/1925 per rendere obbligatoria l'attuazione di migliorie igieniche e sanitarie negli alberghi".
2. Valgono inoltre le disposizioni dettate dall'articolo 7 Legge 30.5.95, n. 203 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.3.95, n. 97, recante riordino delle funzioni in materia di turismo, spettacolo e sport"<sup>154</sup>.  
Trovano inoltre applicazione le disposizioni della L.R. 28.7.2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità".
3. Dovranno essere rispettate le norme stabilite dal D.M. 9.4.1994 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere" e Decreto Ministero dell'Interno 6.10.2003 "Approvazione della regola tecnica recante l'aggiornamento delle disposizioni di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico-alberghiere esistenti di cui al decreto 9.4.1994".
4. Gli alberghi, le pensioni e locande debbono avere accesso diretto ed esclusivo dalla pubblica via e comunque da spazi di uso pubblico e non possono essere ubicati all'interno di fabbricati adetti ad abitazioni private.
5. Devono essere osservate le disposizioni di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, della L.R. n. 20/2000, l'autorizzazione a derogare alle norme stabilite dal Regolamento Urbanistico-Edilizio comunale o dagli [strumenti urbanistici](#) per le altezze degli edifici destinati ad

<sup>153</sup> Si veda la L.R. 30.11.1981, n. 42 "Classificazione delle aziende alberghiere", in vigore fino alla pubblicazione della deliberazione di Giunta Regionale che regola le caratteristiche ed i requisiti riguardanti le strutture ricettive alberghiere, di cui all'articolo 3, comma 2, della L.R. n. 16/2004.

<sup>154</sup> Si segnala al proposito la nota interpretativa emanata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento del Turismo, n. 1212 del 6.5.1996, relativamente alle superfici minime delle stanze d'albergo.

uso alberghiero, di cui al R.D.L. 8 novembre 1938, n. 1908<sup>155</sup>, è rilasciata dal Comune unitamente al provvedimento di [permesso di costruire](#) o a seguito della presentazione di [denuncia di inizio attività](#), mediante specifico provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

7. Negli alberghi e nelle residenze turistico-alberghiere la superficie minima delle camere da letto è fissata in mq 8 per le camere con un posto letto e in mq 14 per le camere con due posti letto.  
La superficie delle camere da letto viene calcolata tenendo conto degli spazi occupati da armadi a muro nonché degli spazi aperti sulle stesse purché non delimitati da serramenti anche mobili, al netto di ogni altro ambiente accessorio. La frazione di superficie superiore a mq 0,50 è in tutti i casi arrotondabile all'unità.
8. Sono definiti "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o [unità abitative](#) fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.
9. Sono definite "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione della L.R. n. 16/2004. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.  
Le "residenze turistico-alberghiere" devono essere composte da un'unica unità immobiliare. Esse non possono essere considerate una sommatoria di unità abitative che hanno destinazione ed un uso autonomi. Pertanto non può essere consentito il frazionamento e la vendita di particelle o subaltermi<sup>156</sup>.  
Ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, i valori degli oneri previsti per le "Attività alberghiere" nella tabella E riportata in Allegato F al presente Regolamento, devono essere applicati anche alle "residenze turistico-alberghiere"<sup>157</sup>.
10. Possono assumere la specificazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, assicurano uno standard minimo di servizi di autorimessa nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.
11. Di norma assumono la specificazione di "meubl " o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante.
12. Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico.
13. Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici.
14. Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di pi  stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.
15. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.
16. Nello specifico atto di Giunta regionale previsto all'articolo 3, comma 2, della L.R. n. 16/2004<sup>158</sup>,   definito il numero minimo di camere, suite o unit  abitative per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere; nello stesso atto sono definite le caratteristiche che devono possedere le strutture ricettive alberghiere per utilizzare le

<sup>155</sup> R.D.L. 8 novembre 1938, n. 1908: "Norme per disciplinare, in deroga ai regolamenti edilizi comunali, l'altezza degli edifici destinati ad uso di albergo".

Articolo 1:

Gli edifici destinati ad uso di albergo, sia di nuova costruzione, sia ampliati e trasformati in applicazione delle norme contenute nel regio decreto-legge 12 agosto 1937, n. 1561, e nel regio decreto-legge 16 settembre 1937, n. 1669, possono, su autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici, avere un'altezza maggiore di quella consentita dai locali regolamenti edilizi, purch  i relativi progetti siano riconosciuti corrispondenti alle esigenze del turismo nazionale.

Tale autorizzazione   concessa con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per la cultura popolare (oggi Ministero dei beni e delle attivit  culturali), e, quando si tratti di costruzioni che debbono sorgere in zone soggette a vincolo paesistico o nei luoghi nei quali si trovino immobili sottoposti alla legge sulla tutela dei monumenti, con quello per l'educazione nazionale (oggi Ministero della Pubblica Istruzione), sentita la Commissione di cui alla legge 7 aprile 1938, n. 475.

<sup>156</sup> Si veda la nota regionale n. 4787 del 17.2.2005.

<sup>157</sup> Si veda la nota precedente.

<sup>158</sup> Si vedano la deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attivit  saltuaria di alloggio e prima colazione" e n. 2150 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per la autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta".

specificazioni aggiuntive citate ai commi precedenti e possono essere individuate ulteriori specificazioni aggiuntive.

17. Le aziende ricettive alberghiere ed i complessi turistici all'aria aperta e le loro dipendenze sono classificati sulla base delle caratteristiche indicate negli specifici atti di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2<sup>159</sup>, della L.R. n. 16/2004, ed in base alla tipologia e vengono contrassegnati con un sistema che va da una a cinque stelle.

Le strutture ricettive extralberghiere, indicate nell'atto di Giunta regionale citato, sono classificate in prima, seconda o terza categoria sulla base delle caratteristiche definite nello stesso atto.

E' fatto obbligo di esporre in modo ben visibile, all'esterno ed all'interno della struttura ricettiva, la targa distintiva di classificazione conforme ai modelli regionali approvati, da cui si rilevi la categoria o il numero di stelle assegnate.

18. Le strutture ricettive alberghiere possono essere costituite da più immobili nelle immediate vicinanze della casa madre o da più strutture nello stesso immobile, purché le stesse siano adeguatamente riconoscibili e purché sulla dipendenza sia apposta l'apposita targa di classificazione. Sono dipendenze gli immobili e le strutture diversi della sede principale, che facciano riferimento alla sede principale per i servizi generali e, di norma, per il servizio di ricevimento. Le dipendenze sono classificate sulla base dei requisiti posseduti.

Le dipendenze di strutture ricettive all'aria aperta sono ubicate nelle immediate vicinanze della struttura principale, sono recintate e sono classificate sulla base dei requisiti posseduti così come stabilito nello specifico atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2<sup>160</sup>, della L.R. n. 16/2004. Qualora le dipendenze contengano prevalentemente servizi o strutture collettive le stesse concorrono a formare il livello complessivo di classificazione.

19. In riferimento a quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 270 del 22.2.2000, l'Amministrazione Comunale favorisce la ricerca di una migliore qualità della vita degli anziani, centrata sulla valorizzazione delle proprie risorse e della dignità/libertà di scelta. In tal senso, e per gli scopi del presente Regolamento, l'abitazione viene riconosciuta come il centro degli interessi e delle aspettative più concrete da parte degli anziani. La ricerca di un ambiente domestico confortevole, accessibile e sicuro, protetto da rischi ed intrusioni, che renda disponibili riferimenti facilmente attivabili per le necessità più ricorrenti, che sia collocato in prossimità di offerte di iniziative sociali e per il tempo libero, che sia accessibile per le cure e l'assistenza in caso di bisogno rimanda alla necessità di un "contesto abitativo" a misura anche dell'anziano.

La scelta della localizzazione di alloggi destinati specificatamente alla popolazione anziana deve garantire una buona integrazione nel tessuto urbano, la sicurezza ambientale, il collegamento con la rete del trasporto pubblico. Gli alloggi devono essere ubicati in aree di insediamento abitativo servite da mezzi di trasporto pubblico, in prossimità o ben collegate con i servizi (uffici pubblici, negozi, ecc.) e con i luoghi di relazione sociale. E' preferibile la prossimità a servizi territoriali, ambulatori, CUP, o servizi commerciali.

Gli edifici devono soddisfare requisiti di accessibilità al fine da garantire anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le singole unità immobiliari, di accedervi agevolmente e di fruire di spazi e attrezzature in condizione di adeguata sicurezza e autonomia.

Gli edifici sono costituiti da un insieme di alloggi e di spazi collettivi, alcuni dei quali polifunzionali, fruibili anche dall'utenza esterna, non necessariamente solo anziana. Vengono privilegiate soluzioni che prevedano al proprio interno funzioni rivolte al territorio e che favoriscono l'integrazione e le relazioni sociali.

Gli edifici con più di un piano fuori terra dispongono di ascensori di dimensioni adeguate per le carrozzine ai sensi del paragrafo 1.12 dell'art. 4 del D.M. 236 del 14 giugno 1989 "Prescrizione tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche". Gli ascensori sono dotati di segnalazioni iconografiche, braille e vocali e possibilità di comunicazione dall'interno. Laddove necessario, gli edifici dispongono di servoscala o piattaforma elevatrice ai sensi del paragrafo 1.13 dell'art. 4 del medesimo D.M.

In tutta la superficie comune (spazi comuni, corridoi, pianerottoli, ecc.) degli edifici viene utilizzato materiale anti sdrucciolo, e sono evitate le barriere architettoniche, in attuazione della Legge n. 13 del 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Il percorso di accesso all'edificio deve essere possibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotta capacità motoria (pavimentazione antisdrucchiolo, rampe per i dislivelli, illuminazione) e assicurare la fruibilità degli eventuali servizi esterni (garages, parcheggi, ecc). L'accesso agli spazi interni dell'edificio è protetto dagli agenti atmosferici, facilmente individuabile, illuminato.

Gli edifici devono prevedere la realizzazione di almeno uno spazio attrezzato, polifunzionale per accogliere attività ricreative e di socializzazione (quali ad esempio, sala lettura, sala ricreativa, sala per attività sociali, attività

<sup>159</sup> Si veda la nota precedente.

<sup>160</sup> Si vedano la deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione" e n. 2150 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per la autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta".

culturali, ecc.) di dimensione pari almeno al 10% della superficie abitativa complessiva, e comunque non inferiore ai 30 mq.

Gli edifici prevedono uno spazio da adibire a funzioni di guardiania, di misura minima di 15 mq. Nel caso di interventi che prevedano un numero di alloggi limitato, questi sono inseriti in programmi integrati dotati di servizio di guardiania complessivo; nel caso di interventi isolati, la dimensione dell'intervento deve essere adeguata a sostenere i costi per l'attivazione del servizio; nel caso infine di interventi realizzati in prossimità di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), la guardiania potrà essere condivisa con la struttura attigua.

A seconda della loro localizzazione, dimensioni, numero di utenti, gli edifici contengono anche spazi appositamente predisposti per accogliere funzioni di ristoro collettivo, altri servizi (spazi da adibire ad attività sanitarie, riabilitative, motorie).

Per tutti questi locali devono essere rispettate le norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13 del 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati").

Gli alloggi, di dimensioni che vanno dai 30 a i 60 mq, dovranno essere pensati per una coppia di anziani o per anziani singoli. Deve trattarsi di mini appartamenti in cui di preferenza vi è una separazione tra la zona giorno e la zona notte. Sono ammessi monolocali purché dotati di attrezzatura in grado di fornire un adeguato comfort spaziale.

Gli appartamenti sono privi di barriere architettoniche, le dimensioni dei vani sono adeguate a permettere la manovra e la rotazione di una sedia a rotelle.

La stanza da letto ha dimensioni tali da accogliere due letti singoli e permettere in caso di bisogno operazioni di assistenza anche con l'impiego di ausili particolari (es. sollevatori).

I servizi igienici sono dimensionati in modo adeguato al fine di permettere le manovre di una sedia a rotelle necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari. Deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano in prossimità degli apparecchi. I servizi sono dotati di doccia con piatto a pavimento e sedile ribaltabile, campanello in prossimità della doccia e della tazza, porta con serratura apribile anche dall'esterno. Sono da preferire vaso wc e bidet a parete e non a terra.

Vengono utilizzati materiali antisdrucchiolevoli, non inquinanti, ignifughi.

Per gli alloggi di dimensioni inferiori a 40 mq, è necessario prevedere una dotazione di spazi comuni superiore ai minimi precedentemente richiesti

Gli spazi di connettivo debbono consentire anche nell'immediato intorno dell'alloggio (pianerottolo, ballatoio, corridoi) soluzioni architettoniche mirate a facilitare le relazioni interpersonali.

Gli alloggi sono realizzati per soddisfare le esigenze del singolo o della coppia di anziani, consentendo nel tempo la modifica dello spazio costruito a costi limitati così da poterli adattare ad eventuali mutamenti di utenza.

Ogni alloggio prevede una dotazione impiantistica fissa minima per favorire la sicurezza e il benessere dell'anziano. Gli impianti di base necessari sono:

- cronotermostato che permetta la regolamentazione ed il controllo della temperatura e dell'umidità interna, con modalità di facile utilizzo;
- impianto di rilevazione dei fumi e dei gas;
- impianto di luci di sicurezza (almeno nel bagno e nella camera da letto);
- impianto di sicurezza con segnalatore anti intrusione centralizzato;
- videocitofono posizionato anche in camera da letto;
- porta blindata con meccanismo anti intrusione;
- ogni alloggio è dotato di un sistema di comunicazione con il servizio di guardiania, in relazione alle modalità organizzative dello stesso.

Le predisposizioni di base necessarie sono:

- predisposizione impianto di telesoccorso, tele/videoassistenza
- predisposizione impianto per l'apertura e la chiusura automatica di porte e finestre.

Deve essere inoltre prevista la predisposizione di apparecchiature lineari per l'eventuale attivazione di impianti personalizzati a seconda delle esigenze dell'utenza residente e dell'innovazione tecnologica (ad esempio impianto di telecamere a circuito chiuso, sistema di monitoraggio delle condizioni standard di benessere e di climatizzazione).

#### **Art. 183 AFFITACAMERE, LOCANDE, CASE PER VACANZE, APPARTAMENTI AMMOBILIATI PER USO TURISTICO ED ATTIVITA' DI BED AND BREAKFAST (B&B)**

[vai all'indice](#)

1. Le camere di affitto in ogni caso debbono corrispondere alle prescrizioni strutturali ed igienico-edilizie dettate dal presente Regolamento per l'edilizia residenziale privata.

Per le camere a più di due letti la [cubatura](#) e la [superficie](#) minima sono quelle risultanti dalle misure stabilite, per l'edilizia residenziale, per le camere a due letti, aumentate, per ogni letto in più, di un numero, rispettivamente, di metri cubi o quadrati, pari alla differenza di cubatura e superficie tra le camere ad uno e quelle a due letti.

2. Ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 28.7.2004, n. 16, sono definiti "esercizi di affittacamere" le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio.  
L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda".
3. La capacità ricettiva non potrà superare i 12 posti letto.  
Ciascuna camera da letto deve avere accesso indipendente dagli altri locali.
4. Gli esercizi di affittacamere devono assicurare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, i seguenti servizi minimi:
  - a) pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
  - b) cambio di biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
  - c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento.
 Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande.
5. L'accesso ai servizi igienici dovrà in ogni caso essere disposto in modo da evitare il passaggio attraverso altre camere da letto o la cucina dell'appartamento.
6. Qualora i posti letto siano più di quattro, l'esercizio dovrà essere dotato di doppi servizi.
7. Gli appartamenti utilizzati per l'esercizio dell'attività di affittacamere devono essere dotati di almeno un servizio igienico-sanitario comprensivo di w.c. con cacciata d'acqua, lavabo, vasca da bagno o doccia, specchio ogni 10 persone o frazione di 10 o superiore a 2, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare e conviventi.  
In ogni caso le camere dovranno essere dotate di un lavabo con acqua calda e fredda, qualora non siano fornite di bagno privato.
8. L'arredamento minimo delle camere da letto deve essere costituito da letto, sedia o sgabello per persona e da armadio, cestino rifiuti ed un tavolo.
9. I locali destinati ad affittacamere dovranno rispettare quanto prescritto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2186 del 19.12.2005 "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico".  
L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di affittacamere non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.
10. Ai sensi dell'art. 11, della L.R. 28.7.2004, n. 16, sono definiti "case e appartamenti per vacanza" gli immobili composti ciascuno da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.  
Le "case e appartamenti per vacanza" dovranno essere assoggettati, ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, ai valori della categoria funzionale "insediamenti per residenze turistiche", di cui alla tabella E riportata in Allegato F al presente Regolamento<sup>161</sup>.  
In tale categoria sono da ricomprendersi anche le "foresterie per turisti", ovvero per turisti le strutture ricettive normalmente adibite a collegi, convitti, istituti religiosi, pensionati e, in genere, tutte le altre strutture pubbliche o private, gestite senza finalità di lucro che offrono ospitalità a persone singole e a gruppi organizzati da enti e associazioni che operano nel campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive.  
Le case ed appartamenti per vacanza dovranno rispettare quanto prescritto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2186 del 19.12.2005 "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico".  
L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di case ed appartamenti per vacanze non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.
11. Ai fini di cui al comma 10 è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui al comma 10. E', inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 10.
12. Le unità abitative da affittare per uso turistico devono disporre di una superficie minima utile complessiva di mq 28,00 e garantire un rapporto non inferiore a mq 8,00 per ogni posto letto. Tali unità abitative devono possedere inoltre i requisiti igienico-sanitari previsti dal presente Regolamento per l'edilizia residenziale. Gli arredi e le

<sup>161</sup> Si veda la nota regionale n.4787 del 17.2.2005.

supplettili in dotazione alle singole unità abitative debbono essere in buono stato di conservazione dal punto di vista funzionale ed igienico.

13. Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 28.7.2004, n. 16, non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.
14. Ai sensi dell'articolo 13, della L.R. n. 16/2004, si intende per "esercizio saltuario di alloggio e prima colazione" e può assumere l'identificazione di "bed & breakfast" l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza e dimora, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni. La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i sessanta giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo non inferiore a trenta giorni per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di 120 giorni o in alternativa, per un massimo di 500 pernottamenti nell'ambito dell'anno solare. Il marchio di identificazione B & B che può essere apposto all'esterno della abitazione che svolge l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione deve essere conforme ai modelli approvati con delibera di giunta 2871 del 17.12.2001.
15. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali e delle unità immobiliari adibiti all'ospitalità di cui al comma 14 sono quelle previste per i locali di civile abitazione dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio, fatte salve le disposizioni dei commi successivi ed inoltre le ulteriori eventuali caratteristiche vincolanti che sono indicate nell'atto di Giunta Regionale di cui all'articolo 3, comma 2<sup>162</sup>, della L.R. n. 16/2004.  
L'attività di B&B non risulta assoggettabile alle norme igienico sanitarie che regolano le attività di impresa turistica (quali alberghi, affittacamere..) o di produzione o somministrazione pasti, in quanto la struttura è dalla legge qualificata, sostanzialmente a conduzione familiare ed i requisiti igienico-sanitari richiesti dalle norme in oggetto sono quelli previsti per l'uso abitativo.  
Devono comunque essere assicurati le seguenti caratteristiche e servizi minimi:  
Caratteristiche minime della struttura:
  - a) un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza.
  - b) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento.
  - c) le stanze in cui si accolgono gli ospiti devono essere dotate di porta e finestra; la capacità ricettiva per camera non può superare i limiti previsti dal presente Regolamento e devono essere arredate con almeno: letto, comodino con abajour, sedia per ogni ospite, armadio, cestino porta rifiuti, tenda oscurante (in caso di finestre senza imposte).Servizi garantiti :
  - a) somministrazione della prima colazione (in orario stabilito con la famiglia);
  - b) l'arrivo deve avvenire tra le 17 e le 20. La partenza deve avvenire entro le ore 12 (salvo diversi accordi);
  - c) pulizia quotidiana dei locali;
  - d) cambio delle lenzuola almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio dell'ospite;
  - e) cambio della biancheria da bagno (viso, bidet, telo bagno) due volte la settimana e ad ogni cambio dell'ospite.
16. L'attività dovrà essere svolta in via prioritaria in costruzioni unifamiliari con ingresso autonomo, ovvero in edifici con più unità immobiliari previa approvazione dell'assemblea condominiale.  
L'abitazione deve essere classificata come residenziale, sia essa in centri urbani che in aree residenziali, e deve essere in regola con tutte le leggi e regolamenti per quanto riguarda la salute e la sicurezza previste per le residenze. Con uso residenziale non si fa riferimento alla suddivisione del territorio comunale effettuata dal P.R.G. in base alla destinazione della zona territoriale così come risulta dalla classificazione urbanistica regionale, ma solamente al fatto che l'esercente ha l'obbligo della residenza intesa in senso anagrafico che, come stabilito dall'art. 43 del Codice Civile e dalla normativa vigente deve coincidere con la dimora abituale cioè il luogo dove la persona vive abitualmente in modo stabile. Resta inteso che la casa dove viene condotta l'attività deve essere classificata come residenziale dal P.R.G. vigente.
17. L'esercizio di attività di bed and breakfast non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta per i proprietari o i possessori delle unità abitative l'obbligo di residenza nelle medesime. L'attività di B & B non può essere esercitata in una unità immobiliare catastale diversa da quella in cui il richiedente ha la residenza anagrafica, neppure se immediatamente attigua. Pertanto il conduttore dell'attività ha l'obbligo della residenza anagrafica nella abitazione dove si esercita l'attività di B&B quindi come stabilito dalla normativa vigente, deve coincidere con la "dimora abituale" cioè con il luogo in cui la persona vive in modo stabile.
18. Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dalla Legge Regionale n. 11 del 25.6.1999.

<sup>162</sup> Si vedano la deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione" e n. 2150 del 2.11.2004 "L.R. n. 16/04, art. 3, comma 2. Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per la autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta".



**Art. 206 ABITAZIONI COLLETTIVE, CAMPI NOMADI** [vai all'indice](#)

1. I collegi, convitti, conventi, ed altre istituzioni occupate con orario diurno e notturno da comunità comunque costituite devono disporre di:
  - dormitori con una superficie non inferiore a mq 6,00 e mc 18,00 per ogni posto letto;
  - refettori con una superficie da mq 0,80 a mq 1,20 per ogni convivente;
  - cucina di superficie proporzionata, dotata di cella frigorifera e dispensa;
  - gruppi di servizi composti di una latrina ogni 10 persone un lavabo ogni 5, ed una doccia per ogni 10. Le latrine devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno; disimpegnate da una ampia antilatrina con aria e luce diretta;
  - locale e guardaroba per biancheria pulita e gli effetti personali, convenientemente aerato;
  - lavanderia, o, in mancanza, un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sporca;
  - locali per l'assistenza sanitaria, costituiti da un ambulatorio ed una infermiera con un letto ogni 25 conviventi, sistemati in camere da non più di 4 letti e dotata di servizi propri;
  - locali di isolamento per eventuali episodi di malattie infettive con annesso separato servizio per disinfezione, disinfestazione per biancheria e suppellettili.
2. Tutti gli ambienti devono corrispondere alle prescrizioni delle norme dell'edilizia residenziale.
3. Tutti gli ambienti devono avere pavimenti di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino a m 1,80, idonea aerazione e illuminazione naturale ed artificiale.
4. In tutte le abitazioni collettive devono osservarsi le disposizioni di cui al Decreto del Capo del Governo, 20.5.1928 ed articolo 28 del D.P.R. 10.6.1955, n. 854 per la lotta contro le mosche ed altri artropodi vettori.
5. Le aree per nomadi sono disciplinate dalla L.R. 23.11.1988, n. 47 "Norme per le minoranze nomadi in Emilia Romagna" e dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 3356 del 19.9.1995 "Linee di indirizzo per la progettazione e la realizzazione di aree per nomadi".
6. Ai sensi delle disposizioni citate al comma precedente, valgono le disposizioni dettate dai commi seguenti.
7. Le "aree sosta" devono comprendere un numero massimo di 16 piazzole della superficie minima di 120 mq ciascuna al netto dei servizi. L'area sosta deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria oltre che dei servizi igienici e di lavanderia, docce, recinzione, telefono pubblico, verde pubblico attrezzato con area giochi per bambini, contenitori per rifiuti solidi urbani.
8. Per l'impianto delle aree sosta si fa riferimento, per quanto possibile, alle norme di cui all'articolo 188 del presente Regolamento (concernente complessi turistici all'aria aperta).
9. Le "aree di transito" Tali aree, sono costituite da un massimo di 10 piazzole, e devono essere dotate dei servizi tecnologici essenziali.
10. I campi sosta devono avere una estensione limitata essendo sconsigliabile la convivenza su una stessa area di nomadi di etnie diverse, soprattutto se provenienti da nazioni diverse, e di nomadi delle stesse etnie, ma non legati da vincoli di parentela.  
In ordine di priorità è preferibile prevedere:
  - la realizzazione del campo attraverso la creazione di 2 o la massimo 3 comparti;
  - ogni comparto potrà essere suddiviso in piazzole (la cui estensione minima, prevista dall'art. 4 della L.R. 47/88, è di mq 120 al netto dei servizi);  
Il comparto ottimale dovrebbe contenere al massimo n. 6 piazzole, fermo restando che nell'area di sosta le piazzole non devono essere superiori a 10.
11. I servizi igienici, al fine di favorire il coinvolgimento e la responsabilizzazione degli utenti per una gestione corretta degli stessi, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - per le aree sosta essere dislocati in ciascuna piazzola o comparto;
  - per le aree di transito essere collocati all'interno di un unico fabbricato accessibile da tutte le piazzole prevedendo la netta separazione dei locali destinati ad uomini e donne.  
La dislocazione delle strutture ad uso comune va pensata in rapporto allo spazio adibito a verde ovvero ad un'area anch'essa destinata ad uso collettivo, al gioco dei ragazzi, allo svago, e allo stesso tempo dovrà essere facilmente raggiungibile da parte di tutti gli utenti.
12. Allo scopo di migliorare le caratteristiche ambientali e della qualità della vita all'interno delle aree di sosta, occorre prevedere un'ampio e diversificato impianto di "verde" che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - segnare il perimetro esterno dell'area sosta;
  - svolgere funzioni di ombreggiamento delle piazzole;
  - delimitare ciascuna piazzola in modo di facilitare l'individuazione delle stesse;
  - svolgere funzioni di protezione acustica.  
Per ottenere migliori condizioni di ombreggiamento delle piazzole di sosta particolare cura dovrà essere rivolta allo studio delle caratteristiche di orientamento del campo rispetto alle condizioni di esposizione ai raggi solari; Non dovrebbe mai essere trascurata l'opportunità di prevedere l'inserimento all'interno degli stessi piazzali di sosta di aiuole o cercini per alberature.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

In prossimità del locale per attività collettive dovrebbe essere collocata un'area verde attrezzata con panchine e giochi per ragazzi ubicata in modo da facilitarne l'accesso e la visibilità da tutte le piazzole del campo.

13. Nelle aree di sosta Ogni piazzola o gruppo di piazzole deve avere una pavimentazione adatta a facilitare le operazioni di pulizia e di lavaggio; pertanto risultano controindicate pavimentazioni costituite semplicemente da materiale stabilizzato o ghiaia.

E' prevedersi l'asfaltatura delle piazzole mediante uno strato di binder dello spessore di 7-8 cm, avendo cura di predisporre un sottofondo adeguato ad impedire cedimenti causati dallo stazionamento di automezzi pesanti, roulotte o camper in uso ai nomadi.

Le piazzole dovranno essere delimitate perimetralmente da cordoli di cemento o veri e propri muretti in modo da limitare l'accesso degli autoveicoli da un solo lato. La delimitazione delle piazzole ha un duplice scopo: facilitare l'individuazione dello spazio destinato alla sosta ed anche delle persone che vi stazionano. Inoltre impedire che gli automezzi debordino dai limiti assegnati, tali interventi dovranno essere realizzati assicurando comunque l'uso anche da parte delle categorie svantaggiate e quindi dovranno essere garantiti accessi privi di barriere architettoniche.

Tale delimitazione potrà essere realizzata anche in modi diversi a seconda delle caratteristiche ed esigenze progettuali.

Ogni piazzola dovrà essere dotata di allacciamenti e punti di presa per la corrente elettrica e l'acqua adeguati al numero degli utenti.

14. Nelle aree di sosta per quanto riguarda la rete di raccolta delle acque bianche il progetto deve prevedere:

una pendenza dell'1-2% della pavimentazione dal centro dell'area verso i bordi esterni per evitare ristagno dell'acqua di superficie e facilitare il lavaggio delle piazzole di sosta;

pozzetti a sifone con caditoie ad asole o grigliati la cui sistemazione deve tenere conto non solo delle pendenze ma anche dei punti nei quali è possibile la dispersione di acque per motivi diversi da quelli sinora indicati (servizi igienici, fontane, ecc.);

è opportuno prevedere il convogliamento delle acque di superficie alle caditoie a mezzi di cunette stradali da sistemare sul bordo esterno del piazzale.

15. Nelle aree di sosta, allo scopo di affidare ad ogni nucleo familiare, la responsabilità del corretto utilizzo e dei servizi igienici sanitari si suggerisce l'impiego di manufatti completi delle attrezzature fondamentali.

Per attrezzature fondamentali s'intendono:

un locale dotato di WC alla turca a livello del piano di calpestio per facilitarne la pulizia;

un locale doccia con eventuale spogliatoio annesso;

un antibagno con lavandino o lavabo a canale con erogazione di acqua calda;

Devono essere inoltre assicurati e seguenti requisiti:

riscaldamento di tutti i locali; (il riscaldamento dei locali consente anche di ovviare all'inconveniente del congelamento delle condutture nei mesi invernali);

coibentazione delle murature;

scelta di serramenti adatti a limitare fenomeni di dispersione termica;

assenza di barriere architettoniche.

Soluzioni da adottare per il riscaldamento dei locali e la fornitura di acqua calda alle docce ed agli apparecchi sanitari:

utilizzo di un'unica centrale termica collocata in prossimità dei servizi igienici con evidente riduzione dei consumi di energia; questa soluzione deve comunque salvaguardare l'esigenza di dislocare tali locali il più possibile nelle vicinanze delle piazzole di sosta;

per il solo riscaldamento potrà essere previsto un impianto autonomo a gas con caldaia murale, collettore complanare e radiatori in ghisa, rispettando le norme UNICIG (per la realizzazione delle condotte gas e per le condizioni di sicurezza nel funzionamento dell'impianto). Per impianti superiori a 30.000 Kcal/h occorrerà far riferimento alla circolare del M.I. n. 68 del 25 novembre 1969, alla legge n. 1083 del 6 dicembre 1971;

impianti di accumulo e distribuzione di G.P.L. possono essere utilizzati in alternativa al gas metano ove quest'ultimo non fosse reperibile. In tal caso occorre far riferimento alle norme di sicurezza previste nel D.M. Interno del 31 marzo 1964 nonché alle raccomandazioni delle CIG (norma UNI - CIG 7131/72);

quando altre soluzioni non risultino praticabili, oppure non fosse possibile il rispetto delle norme di sicurezza, sono realizzabili impianti di riscaldamento con radiatori elettrici o termoelettrici;

per il riscaldamento dell'acqua da erogare alle docce od ai lavabi sono utilizzabili una caldaia a gas con boiler incorporato, oppure, quando ciò non fosse possibile, boiler termoelettrici incorporati;

occorre ancorare saldamente le apparecchiature alle strutture murarie dei locali nei quali saranno installati. E' comunque preferibilmente consigliabile installarle all'interno di un apposito ambiente, chiuso, predisponendo altresì la verifica periodica del funzionamento di tali impianti da parte di un tecnico al fine di evitare pericolose manomissioni o errate manovre di regolazione.

16. Nelle aree di sosta un'area coperta o anche un locale chiuso, con superficie minima di 30 mq, può essere utilmente impiegato come luogo di socializzazione, per i contatti con operatori sociali, attività di gruppo, corsi di formazione, ecc..

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Nel caso si tratti di un locale chiuso deve avere le seguenti caratteristiche:

- conformità alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- dotazione di impianto per il riscaldamento;
- apparecchi sanitari (un lavabo con acqua calda);
- buon livello di illuminazione sia naturale che artificiale per poter svolgere attività didattiche o di lettura;
- non va trascurata l'ipotesi di affiancare al locale chiuso una struttura aperta, ad esempio un portico o una tettoia, al riparo della quale i nomadi possano riunirsi, svolgere piccole attività lavorative o semplicemente aggregarsi.

17. Nelle aree di sosta occorre prevedere che ogni piazzola disponga di una fontana (con due o più rubinetti portagomma), collocata lungo il perimetro della stessa, ma in posizione tale da favorire l'allacciamento, tramite tubi di gomma, delle roulotte che vi stazionano:

La fontana, oltre ad alimentare gli apparecchi sanitari della roulotte o eventuali lavatrici, serve ai nomadi per vari usi domestici (lavaggio di stoviglie, indumenti, ecc.) E' opportuno, quindi, predisporre adeguatamente la raccolta e lo smaltimento dell'acqua per mezzo di pozzetti a sifone (sui quali possono essere montati, invece di caditoie ad asole, grigliata maglie larghe).

Al fine di contenere gli sprechi di acqua è consigliabile installare un contatore per ogni fontana in modo da poter recuperare le spese di erogazione.

E' opportuno che vengano installate colonnette antincendio con attacchi UNI 45, attacco per motopompa UNI 70 e protezione antigelo, almeno diametralmente opposte in modo da permettere il raggiungimento di tutti i punti dell'area con un nastro di 25 metri. La pressione di acquedotto non dovrà essere inferiore a 3 bar in modo che l'attacco più sfornito abbia una pressione minima di 2 bar.

Le condotte idriche interrate dovranno essere realizzate con tubazioni in polietene a norma UNI, PN 10-0 PN 16 (secondo la pressione in rete) posata almeno 60 cm. di profondità su letto e rinfilanco di sabbia. Le valvole di sezionamento delle condotte dovranno essere facilmente accessibili in pozzetti con botole in lamiera zincata dotate di cerniere e chiave.

18. Nelle aree di sosta, analogamente alle prese per l'acqua, ogni piazzola deve disporre di un numero adeguato di prese per la corrente elettrica. Gli impianti elettrici dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- prese interbloccate o protette 2x16 A++;
- quadri elettrici inseriti in apposite colonnine disposte, lungo il perimetro del piazzale;
- rete di distribuzione posata dentro polifere interrate e realizzata con cavi RG 50 R/4;
- contatori divisionali per verificare i consumi a livello delle singole piazzole;
- a valle di ciascun contatore interruttori differenziali opportunamente tarati 4 protezioni dei cavi di alimentazione;
- anche in questo caso possono essere installati contatori divisionali per verificare i consumi a livello delle singole piazzole;
- impianti rispondenti ai requisiti di sicurezza ed alle norme CEI, con particolare riferimento alle norme CEI 64-8;
- impianto di messa a terra realizzato secondo norme CEI/64-8 e 11-8.

19. Nelle aree di sosta l'impianto di illuminazione dell'area dovrà essere realizzato sulla base delle norme CEI 64-7.

All'interno dell'area sosta vanno collocati un certo numero di punti luce azionati da interruttori crepuscolari.

Bisogna evitare che i livelli medi di illuminazione risultino eccessivi in prossimità delle piazzole di sosta.

Devono essere invece chiaramente illuminati:

- l'accesso o l'accesso all'area sosta;
- gli accessi alle piazzole od ai comparti in cui è suddivisa l'area;
- la zona per le attività in comune;
- il perimetro esterno dell'area di sosta.

20. Nelle aree di sosta si può prevedere che ogni piazzola disponga di allacciamento telefonico; a tale scopo occorre realizzare una apposita canalizzazione.

Dovrà comunque essere prevista l'installazione di un telefono pubblico.

21. Elementi essenziali per la realizzazione di zone verdi attrezzate all'interno dell'area di sosta:

- una barriera verde tra gli insediamenti e l'ambiente circostante con la scelta di essenze a foglie caduche e non, alberi ad alto fusto ed arbusti;
- recinzione di perimetro esterno con utilizzo di siepe continua scelta tra le varietà più adatte alla funzione protettiva che dovrà svolgere;
- essenze a foglie caduche nella divisione tra i piazzali;
- creazione di un'area verde attrezzata con panchine e giochi per i ragazzi adeguatamente illuminata per consentire l'utilizzo nelle ore notturne;
- in generale scelta di essenza preferibilmente autoecnone;
- assolutamente da evitare l'impiego di essenze che possono essere fonte di disagio perchè eccessivamente profumate o ricettacolo di insetti e parassiti, ovvero arrecare danni alla salute producendo pollini, piumini o altre sostanze che provochino allergie.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### **Art. 207 – LOCALI DI RIPOSO, DORMITORI STABILI**

##### **O TEMPORANEI PER LAVORATORI, DORMITORI PUBBLICI**

[vai all'indice ↗](#)

1. I locali di riposo, i dormitori stabili o temporanei per lavoratori debbono avere le caratteristiche fissate dagli articoli da 42 a 47 del D.P.R. 19.3.1956, n. 303 “Norme generali per l'igiene del lavoro”.
2. Se si tratta di baracche o di tipi baraccati la loro capacità può essere limitata a 20,00 mc per persona.
3. Per quanto riguarda la provvista d'acqua, la lontananza da concimaie, ecc. valgono le norme stabilite per le case coloniche.
4. I locali destinati a dormitori pubblici o ad asili notturni devono essere separati per i due sessi e devono avere:
  - le pareti rivestite, sino a m 2,00 dal suolo, di materiale di facile pulitura;
  - i letti distribuiti in modo che corrisponda almeno mq 6,00 di superficie e mc 18,00 per posto letto;
  - una latrina almeno per ogni 10 letti;
  - un servizio per la disinfezione e disinfestazione degli individui, dei panni, delle biancherie e dei letti, nonché un servizio per la bonifica individuale;
  - una quantità di acqua potabile corrispondente ai bisogni delle persone da alloggiare ed un numero di rubinetti di acqua con lavandini necessari alla pulizia del corpo.
5. Tutti i locali debbono essere tenuti con la massima pulizia, illuminati con luci notturne ed uniformati a tutte le regole dell'igiene.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### **Art. 208 – STRUTTURE PER IL COMMiato.**

##### **CIMITERI PER ANIMALI D'AFFEZIONE**

[vai all'indice ↗](#)

1. Ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 29.7.2004, n. 19 “Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria”, le strutture per il commiato sono quelle nell'ambito delle quali, su istanza del familiare del defunto, possono tenersi riti per il commiato.
2. Tali strutture possono essere utilizzate anche per la custodia e l'esposizione delle salme.
3. Le strutture per il commiato, realizzate da soggetti pubblici o privati, sono in ogni caso fruibili da chiunque ne faccia richiesta, senza discriminazioni di alcun tipo in ordine all'accesso.
4. Nell'esercizio delle attività di cui al comma 2 le strutture devono essere in possesso delle caratteristiche igienico-sanitarie previste dalle norme nazionali e regionali per i servizi mortuari delle strutture sanitarie pubbliche e private accreditate, ed in particolare del D.P.R. 10.9.1990, n. 285 “Approvazione del regolamento di polizia mortuaria” e della Legge Regionale 29.7.2004, n. 19, “Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria”.
5. Le strutture per il commiato non possono essere collocate nell'ambito di strutture sanitarie pubbliche o private, né di strutture socio-sanitarie o di vita collettiva, ma possono essere collocate nella zona di rispetto cimiteriale.
6. Anche alla luce di quanto stabilito dal Regolamento CE n. 1774/2002, al fine di consentire a quanti hanno curato il proprio animale di affezione nel corso della sua vita, di avere la possibilità di mantenere un legame affettivo con questo tramite la pratica dell'inumazione, il Comune concede in comodato, sia alle associazioni di volontariato animalista e per la protezione degli animali, sia a privati che ad associazioni fra privati, apposito terreno recintato destinato a tale uso.
  - I privati o le associazioni fra privati possono utilizzare, al medesimo fine, anche terreni di privata proprietà; sia in caso di comodato sia di privata proprietà, privati, associazioni tra privati o associazioni di volontariato realizzano e gestiscono le strutture a proprie spese nel rispetto delle norme igieniche sulla inumazione ai sensi del decreto legislativo 14.12.1992, n. 508.
  - Se i cimiteri per animali vengono realizzati da soggetti pubblici, essi non hanno il carattere di demanialità di cui all'articolo 824 del codice civile, limitato ai cimiteri per salme.
  - Sia nel caso di cimiteri per animali d'affezione realizzati da soggetti privati sia da enti pubblici, la loro attivazione deve essere oggetto di preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisca i criteri di gestione, tariffe, standard di qualità dei servizi, orari di accesso, ecc.
7. Le spoglie di animali d'affezione potranno essere destinate all'interramento nelle specifiche aree cimiteriali, a condizione che un apposito certificato veterinario escluda la presenza di malattie infettive o parassitarie di cui agli artt. 1 e 5 del D.P.R. n. 320/54, trasmissibili all'uomo o denunciabili ai sensi del vigente regolamento di Polizia Veterinaria.
  - Quando la morte è dovuta a una delle malattie infettive diffuse di cui al capoverso precedente, la carogna è incenerita presso idonea struttura autorizzata e il trasporto avviene secondo le normative vigenti relative ai rifiuti sanitari pericolosi. Le ceneri, derivanti dall'incenerimento di ciascun animale sono raccolte in apposita urna cineraria riportante all'esterno le generalità del proprietario, con le caratteristiche segnaletiche dell'animale. Le urne cinerarie possono essere collocate in colombario presso i cimiteri per animali oppure consegnate al proprietario dell'animale.
8. I soggetti interessati alla gestione dei cimiteri per animali d'affezione sono sottoposti ad autorizzazione comunale, che viene rilasciata dietro parere dell'Azienda USL, la quale accetterà l'idoneità degli impianti e delle attrezzature, sotto l'aspetto igienico sanitario, avendo particolare cura dell'idoneità sanitaria dei lavoratori.
9. Gli animali vanno sepolti in contenitori sigillati e degradabili.

- Nel cimitero per animali è consentito l'interramento delle spoglie, non la loro tumulazione.
10. La raccolta ed il trasporto delle spoglie animali non destinate ai siti cimiteriali è disciplinato dal D.Lvo 508/92.
11. Nel cimitero per animali d'affezione è consentito esclusivamente l'interro delle specie animali "da compagnia", ovvero gli animali appartenenti a specie abitualmente nutrite e tenute dall'uomo con fini diversi dal loro allevamento e dal loro utilizzo come alimento, come stabilito dall'articolo 2 della L.R. n. 5 del 17.2.2005. E' pertanto da considerarsi "animale da compagnia", ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto, dall'uomo, per compagnia o affezione senza fini produttivi od alimentari, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come il cane per disabili, gli animali da pet therapy, da riabilitazione, e impiegati nella pubblicità. Gli animali selvatici non sono considerati animali da compagnia.
- Nel cimitero pertanto non sarà consentito l'interro di animali rientranti nelle seguenti fattispecie:
- a) animali in "allevamento di cani e gatti per attività commerciali": ovvero la detenzione di cani e di gatti, anche a fini commerciali, in numero pari o superiore a 5 fattrici o 30 cuccioli per anno;
- b) animali oggetto di "commercio di animali da compagnia": ovvero qualsiasi attività economica quale, ad esempio, i negozi di vendita di animali, le pensioni per animali, le attività di toellettatura e di addestramento.
12. Il sito destinato alla ubicazione del cimitero per animali d'affezione deve essere individuato in zona agricola, in suolo idoneo sotto i seguenti aspetti:
- a) per struttura geologica e mineralogica;
- b) per le proprietà meccaniche e fisiche del terreno;
- c) per il livello della falda freatica.
- ~~I campi destinati all'interro delle spoglie devono essere ubicati in suolo idoneo per natura geologica e mineralogica, per proprietà meccaniche e fisiche e per il livello della falda idrica.~~
13. L'individuazione dell'area per la realizzazione di cimiteri per animali deve essere preceduta da uno studio tecnico della località prescelta con particolare riferimento a orografia, dimensioni dell'area, natura fisico-chimica del terreno, profondità e direzione della falda idrica.
- La relazione tecnico-sanitaria che accompagna l'individuazione dell'area deve contenere la descrizione dell'area stessa, delle vie di accesso, delle zone di parcheggio.
14. I soggetti interessati alla costruzione o ampliamento di cimiteri per animali d'affezione devono richiedere al Comune il rilascio del prescritto permesso di costruire. La relativa domanda deve essere corredata dall'elaborato progettuale di rito, accompagnato dalla seguente documentazione tecnico-amministrativa:
- a) relazione idrogeologica della località, con particolare riferimento alla composizione chimico-fisica del terreno, alla profondità e alla direzione della falda;
- b) una relazione tecnico-sanitaria che rechi:
- 1) la descrizione della località, con specifico riferimento all'ubicazione, all'orografia ed all'estensione dell'area;
- 2) la descrizione dell'area dovrà altresì, valutare la compatibilità del sito sotto gli aspetti igienico-sanitari, anche in riferimento ai risultati della relazione idrogeologica. Dovranno inoltre essere indicati i sistemi di allontanamento delle acque reflue e dei rifiuti solidi assimilati agli urbani, l'ubicazione ed il numero di servizi igienici, l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 27 della legge 30.3.1971, n. 118 e al relativo regolamento di attuazione promulgato con decreto del Presidente della Repubblica 384/78;
- c) estratto del P.R.G. in scala non inferiore a 1:5000 che rappresenti, oltre alla zona oggetto di costruzione o di ampliamento, anche le zone circostanti, con indicata, tra l'altro, qualsiasi fonte di approvvigionamento idrico, ai fini della tutela della zona di rispetto di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152;
- d) l'osservanza della normativa vigente per quanto attiene alla costruzione degli impianti tecnici: elettrico, etc.
- e) parere igienico-sanitario espresso dal Servizio di igiene e sanità pubblica della Azienda sanitaria locale.
15. Il cimitero per animali deve essere isolato da un edificio o da più edifici, o dal centro abitato, mediante una zona di rispetto a salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica. Le dimensioni della fascia di rispetto sono determinate in m.50 dalla recinzione esterna del cimitero. In caso di ampliamento di un cimitero esistente, l'ampiezza della fascia di rispetto deve essere mantenuta ad almeno m.50.
16. Il cimitero deve essere recintato lungo il perimetro e adeguatamente schermato da una cortina verde. La recinzione deve avere un'altezza non inferiore a 2 m dal piano esterno di campagna.
17. Il cimitero deve essere approvvigionato di acqua potabile, e dotato sia di servizio igienico-completo almeno di una tazza o turca e di un lavandino accessibile e visitabile, utilizzato anche dal pubblico, sia di un locale ufficio riscaldato, corredato di ripostiglio e spogliatoio.
18. Il terreno del cimitero deve essere dotato di scoli superficiali per il pronto smaltimento delle acque meteoriche e, ove sia necessario, di opportuno drenaggio, purché questo non provochi una eccessiva privazione dell'umidità del terreno destinato a campo per l'interro, tale da nuocere al regolare andamento del processo di mineralizzazione delle spoglie.
- Il terreno dell'area cimiteriale deve essere sciolto sino alla profondità di m. 1,50 o capace di essere reso tale con facili opere di scasso, deve essere asciutto e dotato di un adatto grado di porosità e di capacità per l'acqua per favorire la mineralizzazione delle spoglie. Tali condizioni possono essere artificialmente realizzate con riporto di terreni estranei.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

La falda deve trovarsi a conveniente distanza dal piano di campagna e avere una altezza tale da essere, in piena o comunque col più alto livello della zona di assorbimento capillare almeno a distanza di m 0,50 dal fondo della fossa di interro.

19. ~~Ciascuna fossa è scavata a profondità tale da assicurare una distanza non inferiore a m 1,50 tra la faccia superiore del contenitore e il piano di campagna; la fossa è colmata in modo che la terra scavata alla superficie sia messa attorno al contenitore e quella affiorata dalla profondità sia alla superficie.  
Le dimensioni delle fosse devono essere adeguate alle spoglie da interrare.  
I vialetti tra le fosse non possono invadere lo spazio destinato all'accoglimento delle spoglie, devono essere larghi almeno 50 cm tra fossa e fossa.~~
20. ~~La spoglia di ogni animale destinato all'interro deve essere chiusa in apposito contenitore a chiusura ermetica in legno o altro materiale biodegradabile e sepolta in fossa separata dalle altre.  
Per l'interro non è consentito l'uso di cassette di metallo o di altro materiale non biodegradabile.~~
21. ~~Il disseppellimento delle spoglie è consentito solo dopo che sia trascorso un periodo non inferiore a 5 anni dall'inumazione. Le fosse, liberate dalla spoglie, possono essere utilizzate per nuovi interri.  
I rifiuti da esumazione e quelli prodotti da altre attività cimiteriali, sono smaltiti con le modalità prescritte dal D.M. n. 219/2000.~~
22. ~~L'Azienda USL svolge attività di vigilanza per quanto attiene alle condizioni igienico sanitarie dei cimitero. L'Azienda USL, in caso di inosservanza delle presenti norme, oltre a proporre al Comune gli eventuali provvedimenti amministrativi, provvede alla irrogazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 344 del Testo Unico leggi sanitarie.~~
23. ~~L'impresa che gestisce il sito cimiteriale deve essere autorizzata dal locale Servizio veterinario dell'Azienda USL al trasporto delle spoglie animali.~~
24. ~~La gestione dell'impianto cimiteriale è dotata di registro, vidimato annualmente in ogni sua pagina dall'Azienda USL, che riporta per ogni animale il tipo di animale, il proprietario, la data di accettazione, il punto di inumazione o tumulazione; le certificazioni veterinarie acquisite sono allegate al registro.~~
25. ~~Alla destinazione ad altro uso di un terreno adibito a cimitero per animali si applica la normativa sulla dismissione dei cimiteri.~~
26. ~~Ai cimiteri destinati al seppellimento di spoglie di animali d'affezione si estende la normativa cimiteriale statale, in quanto applicabile, e del regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10.9.1990, n. 285, oltre che della L.R. 29.7.2004, n. 19, tenuto conto delle differenti esigenze dimensionali, dei diversi tempi di scheletrizzazione e delle relative peculiarità, finché la regione non emani specifico organico provvedimento.~~

#### **Art. 184 COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI**

##### **A CARATTERE TURISTICO-SOCIALE. CASE PER FERIE. OSTELLI**

[vai all'indice](#)

1. Sono definiti "Complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale" gli allestimenti gestiti da Enti o da privati che non abbiano finalità di lucro, attuati per soddisfare le esigenze del servizio sociale e giovanile, come gli alberghi od ostelli per la gioventù, i villaggi turistici, le case per ferie ed in genere gli altri allestimenti, i quali non abbiano le caratteristiche volute dal R.D.L. 18.1.1937, n. 975, convertito nella L. 30.12.1937, n. 2651, e successive modificazioni, sulle classificazioni degli esercizi alberghieri, e dalle norme regionali in materia.
2. La specifica identificazione ed il regime autorizzatorio di tali allestimenti sono stabiliti dalla L. 21.3.1958, n. 326 e dal Relativo Regolamento di applicazione approvato con D.P.R. 20.6.1961, n. 869 e delle norme successive. La vigilanza igienico-sanitaria dei complessi di competenza del Servizio di Igiene pubblica.
3. Non è consentita la promiscuità dell'attività di aziende alberghiere con quella di complesso ricettivo complementare.
4. I requisiti igienici generali degli alberghi ed ostelli per la gioventù, per i campeggi e villaggi turistici, le case per ferie ed analoghi allestimenti sono stabiliti nel suddetto Regolamento e dalle istruzioni impartite con la Circolare n. 146 del 5.8.1971 del Ministero della Sanità e dalle disposizioni regionali in materia.
5. Lo smaltimento dei rifiuti liquidi deve in ogni caso ottemperare alla disciplina regionale sugli scarichi degli insediamenti civili e da quanto previsto dal presente Regolamento.
6. Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, l'approvvigionamento di acqua potabile, per la lotta contro mosche ed altri parassiti, nella specie si fa riferimento alle norme del presente Regolamento in materia di insediamenti civili ed esercizi alberghieri.
7. Ai sensi dell'articolo 7, della L.R. 28.7.2004, n. 16, sono definite "case per ferie" le strutture attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi, organizzate e gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, da associazioni o da enti privati operanti, senza scopo di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti e loro familiari.
8. Nelle case per ferie possono essere altresì ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti con cui venga stipulata apposita convenzione.

9. Nelle case per ferie oltre alla prestazione di servizi ricettivi essenziali sono assicurati, di norma, i servizi e l'uso di attrezzature che consentano il perseguimento delle finalità di cui al comma 7. La presenza nelle case per ferie di servizi e attrezzature che consentano il soggiorno di gruppi autogestiti, quali cucine o punti di cottura autonomi, non ne muta la natura.
10. La casa per ferie può assumere specificazioni tipologiche aggiuntive, purché concordate con il Comune e connesse alla categoria di utenza ospitata o alla finalità specifica.
11. Ai sensi dell'articolo 8, della L.R. 28.7.2004, n. 16, sono definiti "ostelli per la gioventù" le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani.
12. Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.
13. Le case per ferie e gli ostelli per la gioventù dovranno rispettare quanto prescritto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2186 del 19.12.2005 "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico"

#### **Art. 185 SOGGIORNI DI VACANZA PER MINORI**

[vai all'indice](#)

1. I requisiti strutturali dei soggiorni di vacanza per minori sono stabiliti dalle "Disposizioni per la gestione dei soggiorni di vacanza nella Regione Emilia Romagna", approvate con dichiarazione consiliare n. 96 del 29.3.1973.
2. Per quanto ivi non contemplato valgono le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 186 FARMACIE, DEPOSITI E MAGAZZINI DI PRODOTTI FARMACEUTICI E DI PRESIDIO MEDICO-CHIRURGICI**

[vai all'indice](#)

1. I locali destinati a farmacie debbono essere sufficientemente spaziosi e mantenuti sempre in ottime condizioni di ordine e di pulizia.
2. Ogni farmacia deve disporre di uno spogliatoio e di propri servizi igienici con caratteristiche uguali a quelle stabilite dal presente Regolamento.
3. L'altezza degli ambienti di lavoro deve corrispondere alle prescrizioni dell'articolo 6 del D.P.R. 19.3.1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro" ed è vietato, ai sensi dell'articolo 8 dello stesso D.P.R., destinare a tale uso locali [sotterranei](#) o [seminterrati](#).
4. Nei locali di vendita lo spazio riservato al pubblico deve avere una superficie non inferiore ad un terzo della intera superficie.
5. I [soppalchi](#) saranno ammessi solo nei locali aventi luce ed aria direttamente dall'esterno e che siano alti almeno m 5,00; devono essere di comodo accesso e la loro superficie non potrà superare complessivamente 1/3 della superficie del locale e la loro [altezza libera](#) non dovrà essere inferiore a m 2,00.
6. La farmacia deve disporre di un adeguato retro e di aperture atte ad assicurare costante, naturale controaerazione ed una buona illuminazione naturale.
7. Il tavolo di preparazione deve essere dotato di cappa di raccolta dei vapori, collegata con condotto autonomo di esalazione sfociante all'esterno, in posizione che non arrechi danno o molestia al vicinato; dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.P.R. 203/88.
8. Il magazzino-deposito dei farmaci può essere ubicato anche in locali sotterranei, nei quali siano con mezzi naturali o con sistemi artificiali, assicurate condizioni microclimatiche favorevoli alla buona conservazione del farmaco.
9. Allo stesso fine la farmacia deve essere dotata di frigorifero ed armadi termostatici, in ottemperanza alle indicazioni della vigente Farmacopea Ufficiale e nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. Sanità del 06/07/1999.
10. I depositi e magazzini di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici debbono essere ubicati in locali aerati, esenti da umidità e provvisti di accesso diretto da spazio pubblico, in modo da assicurarne la sorveglianza da parte degli organi di vigilanza.
11. Detti depositi debbono essere mantenuti in buone condizioni di ordine e di pulizia ed essere attrezzati con armadi o camere termostatiche per la conservazione dei prodotti deperibili, secondo le norme della Farmacopea Ufficiale.
12. Gli ambienti destinati al personale debbono corrispondere ai requisiti del D.P.R. 11.3.1956, n. 303, ed alle norme igieniche di ordine generale stabilite dal presente Regolamento.

#### **Art. 187 SCUOLE. ASILI NIDO. NURSERIES**

[vai all'indice](#)

1. La scelta del sito, le caratteristiche e l'ampiezza dell'area, i requisiti costruttivi e di igiene ambientale delle scuole materne, elementari, di primo e secondo grado, sono fissate dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche aggiornate e relative alla edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica", modificato con D.M. 13.9.1977. Dovranno inoltre

- essere rispettate le disposizioni dettate dalla Legge 11.1.1996, n. 23 “Norme per l’edilizia scolastica” e D.M. 26.8.1992 “Norme di prevenzione incendi per l’edilizia scolastica”.
2. Per l’edilizia scolastica sperimentale sovvenzionata ai sensi della L. 5.8.1975, n. 412 “Norme sull’edilizia scolastica e piano finanziario di intervento”, hanno vigore le norme fissate dall’articolo 7 della stessa legge.
  3. Ogni scuola deve essere provvista di locali per il servizio di medicina scolastica, rispondenti alle prescrizioni stabilite dagli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. 22.12.67, n. 1518 “Regolamento per l’applicazione del Titolo III - Servizi di medicina scolastica” del D.P.R. 11.2.1961, n. 264 e giudicati idonei dal Servizio di Igiene Pubblica dell’Azienda U.S.L.
  4. Sia il locale di visita, sia quello di attesa, sia il servizio igienico annesso all’ambulatorio dovranno essere convenientemente aerati, illuminati e riscaldati.
  5. Le aule a piano terreno devono essere cantinate o provviste di vespaio ed avere il pavimento sopraelevato rispetto al terreno circostante.
  6. Per gli istituti privati di istruzione di ogni ordine e grado, comprese le autoscuole ed i corsi di formazione professionale si applicano i parametri previsti per le scuole pubbliche, facendo, comunque, salve le prescrizioni di cui alla Circolare del Ministero della Pubblica Istruzione n. 377 del 9.12.1987, le quali prevedono un rapporto spazio/allievo non inferiore a mq 1,20/alunno con riferimento alla superficie netta dell’aula.
  7. I locali devono avere ingressi separati ove allocati in edifici condominiali e non possono esser ubicati in locali interrati e seminterrati.
  8. L’area per la costruzione di asili-nido deve essere scelta in località aperta, la quale consenta il massimo soleggiamento, al riparo da depositi di rifiuti, da acque stagnanti e da scoli di acque luride, lontano da strade di traffico, da industrie insalubri o rumorose e da attrezzature urbane che possano arrecare disturbo, tenuto conto anche della direzione e dell’intensità dei venti dominanti.
  9. La superficie minima dell’area dovrà possibilmente rispettare i seguenti valori:
    - a) 1 asilo (25 bambino) mq 1.800;
    - b) 1 asilo (50 bambini) mq 2.500;
    - c) 2 asili (100 bambini) mq 4.000.
  10. Qualora le particolari caratteristiche dell’area (forma molto irregolare, forti pendenze, vincoli, ecc.) ne impediscano una buona utilizzazione, le ampiezze minime indicate dovranno essere conseguentemente aumentate.
  11. Il rapporto tra area coperta ed area scoperta va indicativamente considerato 1/4 per asilo.
  12. La superficie minima richiesta per l’area da destinare a unico intervento (scuola materna-asili-nido) dovrà risultare dalla somma delle superfici richieste per la scuola materna dal D.M. 18.12.1975 e per l’asilo-nido dal comma 9 precedente.
  13. Per un asilo di 48-50 bambini, che accolga: 6-12 lattanti (0-9 mesi), 12 semidivezzi (10-16 mesi), 12 piccoli divezzi (17-24 mesi), 12 divezzi (25-35 mesi), il rapporto tra superficie dei servizi generali e l’intero asilo-nido è indicato orientativamente in 1/4.
  14. L’asilo deve essere dotato di un atrio collegato con l’esterno mediante zona filtro, che serva da cuscinetto termico e da deposito delle carrozzine.
  15. La sezione lattanti sarà dotata di proprio spogliatoio (di superficie non inferiore a mq 0,5/bambino); ambiente di riposo (mq 1,70/posto letto); ambiente di soggiorno (mq 3,30/bambino); locale di pulizia diviso in due scomparti: a) cambio; b) materiali sporchi; cucinetta propria.
  16. Le altre sezioni disporranno dei seguenti spazi indicativi: spogliatoio unico (mq 0,50/bambino); soggiorno (mq 3,50-4/bambino); locali di pulizia divisi in due scomparti: a) lavandini; b) servizi igienici per una dimensione di circa mq 1,2-/bambino.
  17. I servizi generali consisteranno in: a) cucina e dispensa per la sezione divezzi (mq 200,00); b) guardaroba e lavandino (mq 20,00); servizi igienici (mq 10,00) e spogliatoio (mq 8,00) per il personale; ripostiglio (mq 6,00); ambulatorio (mq 10,00), deposito e preparazione materiale didattico ed ufficio (mq 12,00).
  18. La centrale termica (minimo mq 12,00) sarà preferibilmente costituita da un edificio isolato; le pareti eventualmente a contatto con l’asilo saranno in mattoni pieni dello spessore di cm 30.
  19. Per gli altri parametri igienico-costruttivi ed ambientali (requisiti acustici, di illuminazione naturale ed artificiale, termoigrometrici e di purezza dell’aria) si fa riferimento alle norme stabilite per le scuole materne dal D.M. 18.12.1975.
  20. Per quanto concerne le caratteristiche dei pavimenti, delle chiusure, degli spazi esterni e quelli inter-esterni, per gli impianti e le attrezzature igieniche e gli arredi si fa riferimento alle indicazioni per gli asili-nido fornite dalla Regione Emilia Romagna.
  21. Quando non vi siano possibilità di altra ubicazione, ed il sito dell’asilo nido debba essere scelto in centri od aree storiche, oppure l’asilo nido sia ubicato in quartieri nei quali non vi sia disponibilità di aree con le caratteristiche dei commi precedenti o, per necessita, debba essere localizzato in edifici preesistenti, devono essere individuate quelle unità abitative che per parametri dimensionali e possibilità di spazio aperto, si configurano più idonee ad una tale utilizzazione.



22. In questi casi potranno essere adottate riduzioni degli standard ambientali sopra indicati, cercando sempre di garantire livelli idonei di abitabilità, da valutare dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia sentito il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
23. L'apertura e l'esercizio di nurseries e simili, locali nei quali si accolgono temporaneamente e nelle sole ore diurne fanciulli in età prescolastica, affidati all'assistenza privata, sono sottoposte ad autorizzazione comunale, sentito il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
24. Per i requisiti igienico-edilizi, di attrezzature, di articolazione e di esercizio di tali istituzioni, si fa riferimento alle indicazioni del presente Regolamento relative agli [asili nido](#), tenendo conto dell'età e del numero dei bambini accolti, della durata della loro sosta, del numero e della qualificazione delle persone addette.
25. I locali nei quali i bambini vengono ospitati non possono essere adibiti ad altro uso, non debbono contenere altri mobili od arredi all'infuori di quelli necessari ai bambini. Debbono, inoltre, essere mantenuti in condizioni di ordine e di pulizia ed essere periodicamente disinfettati.

**Art. 188 LOCALI PER TELECOMUNICAZIONI ACCESSIBILI AL PUBBLICO  
(CALL O PHONE CENTER, INTERNET POINT)**

[vai all'indice](#)

1. Il presente articolo si applica all'attività di prestazione di servizi di telecomunicazioni accessibili al pubblico, ovvero qualsiasi struttura ove è svolta l'attività commerciale in via esclusiva di cessione al pubblico di servizi telefonici<sup>163</sup>. Tale attività, ai fini del presente Regolamento, e fatte salve le disposizioni specifiche previste dai commi seguenti, viene assimilata a quella dei pubblici esercizi.
2. Per prestazione di servizi di telecomunicazioni accessibili al pubblico si intende quella in cui la esclusiva o prevalente attività consiste nel mettere a disposizione del pubblico, dei clienti o dei soci, apparecchi terminali utilizzabili per le comunicazioni, anche telematiche.
3. Per tali locali si applicano in quanto compatibili le disposizioni dei Capi III e IV del Titolo I e del Capo II del Titolo III del Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza, di cui al R.D. 18.6.1931, n. 773, nonché le disposizioni vigenti in materia di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi.  
E' richiesto inoltre il rispetto di tutte le ulteriori disposizioni contenute nel D.P.R. 19.9.1997, n. 318 e nella delibera n. 467/00/CONS dell'Autorità per le Garanzie nelle Telecomunicazioni.
4. Chiunque intenda adibire locali a tale attività, deve inoltrare allo Sportello Unico dell'Edilizia il progetto relativo alla nuova costruzione o alla trasformazione dei locali esistenti. Qualora non debba eseguire alcuna trasformazione, dovrà comunque inviare la planimetria di tutti i locali da occupare e quella dei servizi accessori allo Sportello Unico delle attività Produttive.
5. I locali nei quali si svolge l'attività dovranno possedere i seguenti requisiti minimi di sicurezza e di igiene:
  - allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto pubblico ed allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura;
  - sistemi di ventilazione naturale e sistemi di aerazione artificiale;
  - illuminazione naturale conforme ai requisiti dei regolamenti locali di igiene per attività terziaria e illuminazione artificiale;
  - un servizio igienico in uso esclusivo del personale dipendente;
  - un servizio igienico riservato al pubblico nel locale, strutturalmente separato dal precedente, anche prossimo al locale nel caso di esercizi già attivi all'entrata in vigore del presente Regolamento, ma ad uso esclusivo dello stesso; interno al locale nel caso di esercizi successivamente autorizzati, per il locale con superficie fino a 60 metri quadrati; un ulteriore servizio igienico per il locale di dimensioni superiori;
  - mancanza di barriere architettoniche, ovvero completa [accessibilità](#) sia per i locali destinati allo svolgimento dell'attività sia per almeno un servizio igienico destinato agli utenti e presenza di almeno una postazione telefonica ed internet effettivamente fruibile dai disabili;
  - spazio di attesa all'interno del locale di almeno 9 metri quadrati, fino a 4 postazioni telefoniche, provvisto di idonei sedili posizionati in modo da non ostruire le vie di esodo; la sala di attesa dovrà essere aumentata di 2 metri quadrati ogni postazione aggiuntiva;
  - ogni postazione deve avere una superficie minima di 1 metro quadrato ed essere dislocata in modo da garantire un percorso di esodo, libero da qualsiasi ingombro ed avere una larghezza minima di 1,20 metri;
  - devono essere osservate le prescrizioni specifiche richieste dalla ASL competente;
  - devono essere rispettate tutte le norme previste per la sicurezza dei lavoratori e di prevenzione incendi di cui al decreto legislativo n. 626/1994 e degli impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti).
6. I requisiti di cui sopra costituiscono la condizione essenziale per ottenere il [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#), ove richiesto, ovvero la convalida della [scheda tecnica descrittiva](#) da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.

<sup>163</sup> Ogni attività commerciale che importi una connessione telefonica o telematica allo scopo di fornire servizi di telefonia vocale e/o dati.

**Art. 189 LUDOTECHE**[vai all'indice](#)

1. La ludoteca è uno spazio polifunzionale protetto, destinato ai minori di età compresa fra i tre ed i diciassette anni, dove vengono svolte attività ludico-ricreative, educative e culturali, individuali e di gruppo, ed ha lo scopo di favorire la socializzazione, la capacità creativa ed espressiva, l'educazione all'autonomia ed alla libertà di scelta dei minori.
2. Le attività di cui al comma 1, articolate per fasce di età, devono favorire lo sviluppo psicologico, relazionale e cognitivo dei minori tramite il gioco, l'animazione ludica, il prestito ed il riciclaggio dei giocattoli, il laboratorio, i campi scuola ludico-ambientali, la ricerca delle tradizioni popolari, l'educazione all'integrazione multiculturale.
3. La ludoteca deve essere posta, di norma, al piano terra, priva di barriere architettoniche, e deve essere provvista di:
  - a) servizi igienici adeguati alle diverse età;
  - b) un'area accoglienza e aree riservate per le attività delle diverse fasce di età;
  - c) uno spazio minimo all'interno di quattro metri quadrati per utente;
  - d) uno spazio scoperto utilizzabile per lo svolgimento di attività esterne;
  - e) un'area per la permanenza dei genitori;
  - f) un'area separata per i servizi amministrativi.
4. Le ludoteche possono essere istituite in idonei locali pubblici e privati, negli ospedali, negli istituti educativi-assistenziali per minori, nei centri commerciali ed in tutte le strutture dove è prevista la presenza, anche temporanea, di bambini e ragazzi.

**Art. 190 LOCALI DI PUBBLICO SPETTACOLO**[vai all'indice](#)

1. Sono locali di pubblico spettacolo i teatri, cinematografi, cinema-teatri, altri locali di trattenimento, circhi, [serragli](#), stadi, sferisteri ed in genere luoghi per divertimento e spettacolo all'aperto, baracche in legno o tende per spettacoli ambulanti, classificati e definiti dall'articolo 17 della Circolare Ministero dell'Interno Dir. Gen. Serv. Antincendi n. 16 del 15.2.1951, la quale ne fissa i requisiti igienico-costruttivi e le norme generali di esercizio.
2. L'autorizzazione alla costruzione ed all'apertura di tali locali è regolata dalle disposizioni del D.P.R. 24.7.1977, n. 616.
3. Nell'eventualità che vi sia un sistema di ventilazione o di condizionamento di aria con parziale recupero dell'aria interna, la parte di aria riciclata deve essere disinfettata attraverso una batteria di radiazioni ultraviolette.
4. Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni del D.M. 19.8.1996 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo".
5. I teatri, i cinema ed in genere tutti gli edifici o locali adibiti a pubblici spettacoli, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero dei posti, ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici o con impianti di condizionamento dell'aria. La cubatura non deve essere in ogni caso inferiore a mc 4 per persona.
6. Ogni locale di cui al precedente comma deve essere provvisto di almeno 2 servizi igienici preferibilmente del tipo alla turca con regolare antilatrina divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo incremento di 100 pubblici utenti.
8. Ogni latrina, distinta per i due sessi, compresi gli ambienti destinati agli orinatoi, deve essere preceduta da una antilatrina, munita di un lavabo ad acqua corrente, scarico libero a chiusura idraulica, corredato di erogatore di sapone liquido o in polvere e di asciugatura elettrica o monouso.  
Tanto la latrina che l'antilatrina devono essere ventilate direttamente dall'esterno. Si può consentire che, ove non sia possibile altrimenti, la ventilazione si effettui attraverso sistemi di aerazione artificiale. Ogni locale deve, in ogni caso, disporre di almeno un servizio igienico accessibile a portatori di handicap secondo le vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche.
9. Ogni locale di ritrovo, o esercizio, o stabilimento, deve essere dotato di impianto di acqua potabile, con rubinetti di erogazione a disposizione dei frequentatori ed in numero adeguato alla ricettività del locale.
10. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere tali da garantire una immissione di aria esterna non inferiore a mc 30 per persona per ora.  
La velocità di immissione e di estrazione dell'aria nelle zone occupate dal pubblico, dal pavimento fino all'altezza di m 2 non deve superare in ogni caso m 0,7 al secondo.  
Gli impianti di condizionamento d'aria devono essere mantenuti in esercizio in modo da ottenere le seguenti condizioni ambientali di benessere:
  - a) d'estate: temperatura interna non inferiore di oltre 7 °C rispetto all'esterno - umidità relativa compresa tra il 40-50%;
  - b) d'inverno: temperatura interna tra 18-20 °C - umidità relativa compresa tra il 40-60%.Termometri ed igrometri di controllo devono essere installati in almeno due punti del locale, opportunamente stabiliti.
11. Per quant'altro non previsto nel presente articolo valgono le disposizioni generali del presente Regolamento e della Circolare 16/51 del Ministero degli Interni, e successive modifiche, nonché tutte le norme di sicurezza, anche

costruttive e di arredamento, prescritte dalle vigenti disposizioni in materia di sicurezza pubblica e di protezione civile. Sono fatte salve le prescrizioni in materia impartite dalla Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo e la competenza in materia dei Vigili del Fuoco.

12. I posti a sedere debbono distare dallo schermo almeno quanto la metà del diametro trasversale dello schermo e, comunque, mai meno di m 6, se disposti sul fronte dello schermo; quelli disposti lateralmente al fronte dello schermo debbono almeno distare quanto i 3/4 del diametro trasversale dello schermo.  
I sedili debbono essere dotati di schienali e di braccioli di separazione da un posto all'altro, debbono essere puliti, facilmente pulibili e senza asperità (chiodi, scheggiature, ecc.) pericolose. Sono proibite le panche ed i posti in piedi. Deve essere rispettato il requisito dell'accessibilità, previsto dalla vigente normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la riserva di appositi posti e spazi per i soggetti portatori di handicap, conformemente a quanto prescritto dalle precitate norme (D.M. L.L.P.P. n. 236/89).
13. L'impianto acustico deve essere disposto in modo da assicurare una buona udibilità in ogni punto della sala senza produrre fenomeno di eco e distorsione tale che la intensità dell'energia sonora al di fuori della sala stessa non rechi incomodo o molestia al vicino. Devono porsi in atto opportune schermature alla diffusione sonora dall'interno all'esterno e viceversa.
14. Tutti i locali devono essere convenientemente illuminati. L'impianto di illuminazione normale deve essere predisposto in modo da dare accensione e spegnimento graduale. Deve, inoltre, essere installato un efficiente impianto di illuminazione sussidiario (di sicurezza). Le iscrizioni sulle porte delle uscite e delle latrine, le frecce indicatrici, quelle incorporate nei corridoi e gradini debbono risultare permanentemente accese e devono essere alimentate da entrambi gli impianti di illuminazione (quello normale e quello di sicurezza).
15. L'esercizio deve essere mantenuto in buone condizioni di pulizia; le latrine devono essere inoltre periodicamente disinfettate e protette dalle penetrazioni di insetti mediante installazione di reticelle alle finestre.
16. All'inizio della stagione cinematografica, deve essere eseguito un adeguato trattamento disinfettante contro gli insetti all'interno della sala, nei locali accessori e nelle pertinenze.
17. Nei teatri e locali destinati all'esibizione di compagnie di spettacolo devono essere previsti almeno due camerini, distinti per sesso, ognuno provvisto di servizio igienico avente le caratteristiche previste al comma 8 del presente articolo e munito di doccia. Uno di essi dovrà rispondere al requisito dell'accessibilità, conformemente a quanto stabilito dalla vigente normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, così come dovrà essere consentita l'accessibilità al palco ed al palcoscenico.

#### **Art. 191 LOCALI PRIVATI DI RIUNIONE E DIVERTIMENTO. ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE**

[vai all'indice](#)

1. Si comprendono con tale definizione le sale chiuse di spettacolo cinematografico o teatrale, le sale chiuse da ballo, le sale corsa, le sale di riunioni e di esposizione, gestite da privati, da associazioni e circoli, le quali non siano assoggettate al regime autorizzatorio del T.U. leggi di pubblica sicurezza R.D. 18.6.1934, n. 773 e del relativo regolamento di applicazione.
2. La costruzione, la modifica, l'apertura e la voltura di questi locali è condizionata ad autorizzazione comunale, sentito il parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
3. Questi locali debbono essere provvisti di un numero adeguato di lavandini, di orinatoi e di latrine, secondo le prescrizioni del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
4. Debbono inoltre essere provvisti di spazio per spogliatoio, di idonee uscite di sicurezza, di sistemi di ventilazione naturale o meccanica e di riscaldamento tali da garantire negli ambienti condizioni di temperatura effettiva rispondente alle fasce di benessere, e negli ambienti debbono essere assicurate condizioni igieniche adeguate di illuminazione naturale od artificiale.
5. Nell'eventualità che vi sia un sistema di ventilazione o di condizionamento di aria con parziale recupero dell'aria interna, la parte di aria riciclata deve essere disinfettata attraverso una batteria di radiazioni ultraviolette.
6. Per tali esercizi valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.M. 17.12.92 "Regolamento concernente i criteri di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi la somministrazione di alimenti e bevande".
7. I circoli ricreativi e culturali devono essere allocati in ambienti che rispettino le norme previste dal presente Regolamento in materia di igiene abitativa.
8. Detti circoli devono essere ubicati in locali posti al piano terra o sopraelevato, con accesso diretto dall'esterno. Possono trovare collocazione anche nei piani superiori a condizione che non siano confinanti con appartamenti ad uso abitativo e, nel caso confinino con locali ad uso uffici o a studi professionali, non debbono essere frequentati durante i normali orari di uso degli stessi.
9. I circoli ricreativi e culturali non possono essere tenuti in esercizio in locali [interrati](#) e [seminterrati](#).
10. È obbligatoria una dotazione di servizi igienici adeguata e proporzionata al numero dei frequentatori.
11. Devono essere rispettate le vigenti norme in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
12. Per i campi per sports all'aperto costruiti da privati in aree a standard di destinazione pubblica il progetto è subordinato ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne valuterà l'uso per interesse pubblico.

Per i campi da tennis o impianti sportivi in genere, costruiti da privati, ferma restando la compatibilità urbanistica, la loro costruzione è subordinata ai seguenti requisiti:

- a) qualora aperti al pubblico, l'area interessata dovrà essere servita da parcheggi riservati agli utenti e al personale di servizio durante il gioco, per un numero minimo di 10 posti auto;
  - b) le strutture di servizio accessorie, docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate col solo recupero di strutture esistenti e nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
  - c) in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate occorrerà garantire schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali, alberature, fitte siepi, altre barriere;
  - d) ogni realizzazione deve rispettare la normativa in materia di [superficie permeabile](#).
13. Si possono inoltre costruire i campi per sports all'aperto in tutte le altre zone non previste dal P.R.G. purché ne venga dimostrata la relativa pertinenzialità all'edificio principale. Devono essere scelti luoghi atti a limitare movimenti di terra, che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale.

**Art. 192 ARENE CINEMATOGRAFICHE ESTIVE. PRESCRIZIONI CONTRO L'INQUINAMENTO ACUSTICO DELLE ATTIVITA' RUMOROSE A CARATTERE TEMPORANEO**

[vai all'indice](#)

1. Il piano di calpestio delle arene estive deve essere pianeggiante, eventualmente in lieve pendenza, non superiore mai al rapporto 1/20, senza asperità e senza avvallamenti che possano costituire causa di inciampo, senza polvere sollevabile o fango.
2. Sono proibiti i gradini nelle corsie. Scale o gradini di accesso al locale, alla galleria ed ai palchi dovranno corrispondere alle norme di Pubblica Sicurezza indicate nella Circolare Ministeriale n. 16 del 15.2.1951, articoli 48, 49, 50, 51. In particolare i gradini dovranno essere segnalati con dispositivo illuminante, in modo da renderli visibili tanto a chi sale che a chi scende. I gradini debbono essere a pianta rettangolare con [pedata](#) di almeno 30 cm ed [alzata](#) non superiore a cm 17.
3. Tali norme non si applicano alle arene appositamente costruite secondo le norme vigenti per i cinema al chiuso.
4. Entro il recinto in prossimità dei confini dell'arena, non debbono trovarsi scoli di acqua, depositi di rifiuti, sorgenti di esalazioni moleste o nocive o altre fonti di insalubrità ambientale.
5. Entro l'arena non possono essere depositati materiali o attrezzature non strettamente attinenti alla attività propria del locale.
6. Ogni arena deve essere dotata di un adeguato numero di latrine in relazione al numero dei posti autorizzati, distribuite in modo da ben servire ogni ordine di posti e ben segnalate da scritte indicatrici luminose, chiaramente leggibili anche a distanza. Le latrine dovranno essere almeno due ogni 300 posti, una riservata alle donne ed una agli uomini, con accessi indipendenti e precedute ciascuna da una antilatrina. Ogni latrina deve avere dimensioni minime corrispondenti a m 1,20 x 0,90; pavimento resistente, impermeabile, lavabile e dotato di sifone di scarico; pareti intonacate, tinteggiate e rivestite con materiale impermeabile, lavabile e disinfettabile fino all'altezza di m 2,00.
7. Nella latrina deve essere posto un vaso inglese porcellanato, con sistema di lavaggio a cacciata d'acqua, seditore ribaltabile a ferro di cavallo aperto anteriormente e con sifone a chiusura idraulica.
8. Ogni antilatrina deve avere le stesse caratteristiche della latrina e dimensioni adeguate al numero delle latrine servite. Nelle antilatrine deve essere posto almeno un lavandino con acqua potabile corrente e scarico libero con sifone a chiusura idraulica. Nella antilatrina uomini, in pieno rispetto della funzionalità e compatibilmente con la superficie della stessa, debbono trovare posto almeno due orinatoi in materiale porcellanato dotati di efficiente impianto di lavaggio continuo.
9. I posti a sedere debbono distare dallo schermo almeno quanto la metà del diametro trasversale dello schermo e comunque mai meno di m 6, se disposti sul fronte dello schermo; quelli disposti lateralmente al fronte dello schermo debbono almeno distare quanto i 3/4 del diametro trasversale dello schermo.
10. I sedili debbono essere dotati di schienali e di braccioli di separazione da un posto all'altro, debbono essere puliti, facilmente pulibili e senza asperità (chiodi, scheggiature, ecc.) pericolose. Sono proibite le panche ed i posti in piedi.
11. Tutti i locali devono essere convenientemente illuminati. L'impianto di illuminazione normale deve essere predisposto in modo da dare accensione e spegnimento graduale. Deve inoltre essere installato un efficiente impianto di illuminazione sussidiario (di sicurezza). Le iscrizioni sulle porte delle uscite e delle latrine, le frecce indicatrici, quelle incorporate nei gradini debbono risultare permanentemente accese e dovranno essere alimentate da entrambi gli impianti di illuminazione (quello normale e quello di sicurezza).
12. L'esercizio dovrà essere mantenuto in buone condizioni di pulizia; le latrine dovranno essere inoltre periodicamente disinfettate e protette dalle penetrazioni di insetti mediante installazione di reticelle alle finestre. All'inizio della stagione cinematografica, dovrà essere eseguito un adeguato trattamento disinfestante contro gli insetti all'interno dell'arena e nelle immediate vicinanze.

13. L'impianto acustico dovrà essere disposto in modo da assicurare una buona udibilità in ogni punto dell'arena senza produrre fenomeno di eco e distorsione tale che la intensità dell'energia sonora al di fuori dall'arena non rechi incomodo o molestia al vicinato. Dovranno porsi in atto opportune schermature alla diffusione sonora dall'interno all'esterno e viceversa.
14. Deve essere rispettato il requisito dell'accessibilità, previsto dalla vigente normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la riserva di appositi posti e spazi per i soggetti portatori di handicap, conformemente a quanto prescritto dalle precitate norme (D.M. L.P.P. n. 236/89).
15. Si definisce "attività temporanea", quell'attività, svolta nell'arco dell'anno con carattere di eccezionalità, per periodi di tempo definiti e limitati e/o legata ad ubicazioni variabili di tipo provvisorio; tale attività è soggetta a possibile deroga ai limiti previsti dalla normativa vigente in materia di limitazione dei rumori.  
Le attività soggette invece ad una certa periodicità (come ad esempio l'intrattenimento danzante e musicale in pubblici esercizi, oppure le attività stabionali), pur non potendo essere considerate continuative, presentano carattere di ripetitività temporale e quindi sono soggette al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente (limiti assoluto e differenziale) e non potranno usufruire del regime di deroga illustrato al comma successivo.
16. Le autorizzazioni rilasciate per attività temporanee, ai sensi del primo capoverso del comma precedente, sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - concessione di deroga fino alle ore 24,00, con l'obbligo del rigoroso rispetto dell'orario stabilito e del valore di 75 dB(A) di Leq(A), misurato ad 1 m dalla [facciata](#) degli edifici più vicini;
  - per ogni manifestazione non potrà essere concessa deroga per più di 3 giorni, consecutivi o meno;
  - qualora una manifestazione abbia durata superiore a 3 giorni, nei giorni eccedenti i 3 in cui viene concessa l'autorizzazione in deroga, dovranno essere rispettati i limiti vigenti ai sensi della normativa; a tal fine, per tali serate, è vietato l'utilizzo di strumenti musicali o apparecchiature musicali dotate di amplificazione;
  - nel raggio di 500 m non possono essere autorizzate in deroga più di 2 manifestazioni nel corso del mese;
  - le sorgenti sonore da utilizzare nelle serate in cui viene concessa la deroga, dovranno essere opportunamente tarate in modo da garantire il rispetto dei 75 dB(A) in facciata delle [abitazioni](#) più prossime; tale taratura dovrà essere certificata dal richiedente l'autorizzazione in deroga.
17. Si richiamano le disposizioni del D.P.C.M. 16.4.1999, n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi".

#### **Art. 193 PALESTRE ED ISTITUTI DI GINNASTICA**

[vai all'indice](#)

1. Le palestre e gli istituti di ginnastica; le scuole di danza e simili sono assoggettate alla disciplina prevista dall'articolo [216](#).
2. Qualora venga praticata ginnastica correttiva si applicano le norme di cui all'articolo 194 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e del Titolo II del R.D. n. 1924/1919 e le norme regionali vigenti in materia.
3. Tutte le palestre e gli istituti di ginnastica, indipendentemente dall'uso a cui sono destinati, devono essere dotati di ventilazione diretta assicurata da apertura di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento; nel caso in cui non fosse possibile disporre di adeguata ventilazione naturale può, su parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'A.U.S.L., essere ammessa la ventilazione artificiale dei locali nella misura di almeno 30 mc/aria/persona/ora. Tale parere deve tenere conto in ogni caso delle caratteristiche strutturali dei locali rispetto al tipo di attività svolta, alle condizioni microclimatiche (illuminazione, umidità, rumore, ionizzazione dell'aria, ecc.) e di sicurezza.
4. Si deve, comunque, rispettare un'altezza minima di m 3,20 e deve essere prevista un'uscita di sicurezza oltre l'ingresso principale.
5. Dette strutture non possono essere allocate in ambienti [interrati](#).
6. Tutte le palestre e gli istituti di ginnastica, indipendentemente dall'uso a cui sono destinati, devono disporre di spogliatoi distinti per sesso, di superficie non inferiore a mq 20. Per ciascun utente presente devono essere disponibili non meno di mq 1 di superficie all'interno dello spogliatoio. Devono, in ogni caso, essere provvisti complessivamente di almeno 2 WC; 2 lavabi; 6 docce. Tale dotazione deve essere integrata nella misura di 1 doccia per ulteriori 10 frequentatori oltre i primi 20, 1 WC ogni ulteriori 10 frequentatori ed i lavabo per ulteriori 20 frequentatori.
7. Tutti gli impianti previsti dal presente articolo devono osservare le disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche, nonché quelle previste dalle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza del lavoro. Ove vengono praticati interventi di tipo curativo, gli impianti devono adeguarsi altresì ai requisiti e agli standards previsti per gli impianti destinati ad attività sanitarie e assistenziali.

**Art. 194 ALBERGHI DIURNI, SAUNE E SIMILI**[vai all'indice](#)

1. I camerini debbono avere una superficie di base non inferiore a mq 4,00 per i bagni in vasca ed a mq 2,00 per i bagni a doccia. I camerini di questi ultimi debbono essere preceduti da uno spogliatoio con superficie non inferiore a mq 2,00.
2. Gli spogliatoi per i due sessi debbono essere nettamente separati.
3. I pavimenti dei camerini e le pareti sino a 2,00 metri di altezza debbono essere levigati, impermeabili, suscettibili di lavatura e disinfezione, con angoli interni arrotondati.
4. I camerini debbono essere riscaldati mediante impianto centrale e fornito di campanello di allarme posto presso la vasca da bagno.
5. Lo stabilimento deve essere dotato di latrine in numero non inferiore ad uno ogni 10 bagni e di un adeguato numero di lavandini nonché di locali divisi per la conservazione delle biancheria pulita e per il deposito di quella usata.

**Art. 195 LAVANDERIE**[vai all'indice](#)

1. I locali delle lavanderie devono possedere i requisiti fissati dalle norme generali di igiene del lavoro prescritto dal D.P.R. 19.3.1956, n. 303 e successive modifiche.
2. Le lavanderie comuni devono disporre di ambienti ampi, ben ventilati ed illuminati, tenuti sempre con la massima pulizia, dotati di pavimento impermeabile e di pareti rivestite con materiale liscio e lavabile fino all'altezza di m 2,00. I pavimenti devono essere forniti di fognolo di scarico con sifone e chiusura idraulica.
3. I raccordi delle pareti e di queste col pavimento devono essere arrotondati, per facilitare la pulizia e la disinfezione.
4. Un settore apposito e separato sarà destinato a deposito della biancheria sudicia. Deve essere adottata una idonea sistemazione delle macchine lavatrici, delle vasche di lavaggio e risciacquo a compartimenti separati, delle lisciviatrici, degli idroestrattori, degli essiccatori e del reparto di stireria e riparazione, disponendo che le varie fasi del processo di lavorazione procedano in senso unico.
5. Le lavanderie comuni devono essere fornite esclusivamente e abbondantemente di acqua potabile.
6. Anche tutti i lavatoi privati e quelli in servizio di collettività come convitti ecc. devono corrispondere alle suddette norme e sono sottoposti alla sorveglianza dell'autorità sanitaria comunale.
7. Le lavanderie a secco devono disporre di locali che oltre alle caratteristiche di struttura suddette, abbiano, in particolare, sufficiente cubatura ed adeguato ricambio d'aria. I locali di queste lavanderie non debbono essere comunicanti con vani interrati o seminterrati.
8. La ventilazione naturale sarà assicurata da aperture di adeguate dimensioni a riscontro del vano d'ingresso.
9. Nei locali provvisti di due porte contigue, sulla stessa parete, anche quella non riservata all'ingresso deve essere apribile in senso verticale.
10. Quando è impossibile fare aperture di riscontro bisogna provvedere, con opportuni impianti, ad immettere aria dall'alto e dal lato opposto al vano d'ingresso, in quantità tale da garantire nel locale una pressione positiva rispetto all'esterno.
11. In ogni caso si provvederà all'aspirazione di aria dall'ambiente, in basso in prossimità della macchina lavatrice, mediante idonei elettroaspiratori capaci di espellere in 2 minuti almeno un volume d'aria pari alla cubatura netta del locale, evitando che l'aria allontanata possa penetrare in ambienti vicini.
12. Ove le caratteristiche ambientali lo esigano, la macchina lavatrice dovrà essere collocata, in apposito idoneo vano, con adeguato ricambio d'aria.
13. Durante il funzionamento della macchina il periodo di asciugamento deve essere protratto fino al recupero totale dell'ultima goccia di solvente contenuta nell'aria di ricircolo interno di condensazione, così che nella successiva fase di deodorazione degli indumenti si abbia ad espellere aria priva di vapori sensibili di trielina o di altro solvente usato.
14. E' vietato effettuare la pulizia dei filtri, in locali del negozio e nei pressi delle abitazioni. Quando occorre provvedere alla pulizia i filtri devono essere tolti con sollecitudine, sistemati in recipienti metallici chiusi ermeticamente, quindi allontanati dall'abitato per la loro essiccazione e pulizia.
15. Per il riscaldamento dei locali di lavorazione, non devono impiegarsi apparecchi a fuoco diretto o comunque mezzi irradianti calore ad alta temperatura (bracieri, stufe, resistenze elettriche scoperte e simili).
16. Nelle lavanderie in cui si usano solventi organici di qualunque natura vi devono essere idonei sistemi di captazione e di abbattimento delle emissioni in modo da non arrecare molestie o danno al vicinato.  
Il condotto di scarico dei vapori delle lavatrici deve sboccare all'esterno del laboratorio mediante apposita canna di espulsione ed essere munito di dispositivo di depurazione idoneo all'abbattimento e raccolta completa del solvente, in modo che il contenuto di solvente espulso nell'aria non superi a valle del presidio depurativo 10 ppm.

**Art. 196 AUTORIMESSE PUBBLICHE**[vai all'indice](#)

1. I locali adibiti ad autorimesse pubbliche devono essere conformi alle norme generali d'igiene del lavoro, di cui al D.P.R. 19.3.1956, n. 303 e successive modificazioni.

2. I pavimenti saranno lavabili e di materiale ben connesso, in modo da evitare il ristagno di liquidi e l'accumulo di polveri negli interstizi.
3. Le pareti devono avere un basamento impermeabile e lavabile fino all'altezza di m 1,50.
4. I locali devono essere mantenuti sempre in buono stato di manutenzione ed in buone condizioni di pulizia, con particolare riguardo alle polveri.
5. Salvo quanto previsto ai commi seguenti in merito alla ventilazione dei locali, le finestre ed i [lucernari](#) prospicienti i [cortili](#) interni devono essere costruiti (con telaio a vetrocemento o simili) in modo da consentire una buona illuminazione ed impedire la fuoriuscita di gas e di esalazioni nocive o moleste, che possano contaminare l'aria dei cortili e pregiudicare comunque la salubrità delle [abitazioni](#) circostanti.
6. Le autorimesse devono essere fornite di idonei impianti di aerazione forzata a regime di decompressione in modo da provocare riscontro d'aria con le aperture dell'esercizio e determinare almeno quattro ricambi orari. Canne di aspirazione devono convogliare l'aria inquinata dell'autorimessa al di sopra dei tetti degli [edifici](#) circostanti per un raggio di m 30, e non devono attraversare locali di abitazione; dovranno essere collegate con una condotta orizzontale con bocche di presa in numero e con sezione o disposizione adeguate alla cubatura dei locali, disposte in modo alterno alla base del [soffitto](#) ed al piano di calpestio, in modo da facilitare la aspirazione dei gas leggeri e pesanti. Le ventole per l'aspirazione meccanica devono essere dotate di congegni che assicurino il funzionamento intermittente ed a comando e non devono produrre rumori o vibrazioni trasmissibili o moleste per gli ambienti di abitazione civile. Il funzionamento di questi impianti dovrà essere regolato in maniera che comunque non possano mai essere superati nell'ambiente i tassi limite di concentrazione del CO del CO<sub>2</sub> e del Pb e idrocarburi nell'aria ammissibile per i luoghi di lavoro.
7. Dalle prescrizioni sull'impianto meccanico d'aerazione potrà essere derogato, quando, a giudizio del Servizio d'Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., l'autorimessa abbia caratteristiche ambientali e volumetriche igienicamente tali da rendere superfluo, dal punto di vista igienico, le suddette norme protettive.
8. E' vietato adibire ad autorimessa pubblica cortili sui quali si aprono finestre di abitazioni o di laboratori.
9. I locali accessori sotterranei o a livello inferiore comunicanti con l'autorimessa (buche di ispezione, ripostigli, magazzini, ecc.) devono essere aerati abbondantemente mediante collegamento con l'impianto di aspirazione forzata o con impianto analogo indipendente.
10. In ogni autorimessa devono essere installati almeno una latrina con antilatrina dotata di lavabo, di altezza non inferiore a m 3,00; superficie non inferiore singolarmente a mq 1,50 con lato minimo di m 1,10, abbondantemente aerata, con rivestimenti in mattonelle maiolicate o materiale analogo fino all'altezza di m 2,00 ed un secondo lavandino fuori dalla latrina. Nelle autorimesse di maggiore importanza devono essere installati doppi servizi per uomini e donne, docce e spogliatoi per il personale. Anche lo spazio adibito a guardiola sarà provvisto di idoneo sistema di aerazione; il lettino per la vigilanza notturna dovrà essere sopraelevato dal piano del pavimento di almeno m 1,00. Per l'operazione di lavaggio l'autorimessa deve essere fornita di apposita cabina o locale chiuso con telai in ferro e vetro o equivalenti, con pareti rivestite di materiale liscio, impermeabile e lavabile fino all'altezza di m 2,00, dotato di presa locale di acqua, di adeguata aerazione forzata mediante allacciamento all'impianto interno dell'autorimessa od altro indipendente, di fogna di scarico delle acque di lavaggio collegato con pozzetti di sedimentazione e di separazione degli oli minerali. Le stazioni di lavaggio all'aperto debbono essere provviste di platee impermeabili e di condotti di scolo collegati con le fognature mediante gli stessi tipi di pozzetti.

#### **Art. 197 CASEIFICI E BURRIFICI**

[vai all'indice](#)

1. I caseifici e burrifici, oltre a possedere le caratteristiche stabilite dal presente Regolamento per i locali di produzione e deposito di sostanze alimentari, di cui all'articolo [226](#), devono disporre di vani ed arredamento per:
  - a) ricevimento latte e burro grezzo;
  - b) lavaggio e deposito di bidoni ed attrezzi;
  - c) burrificio (cremeria) con cella frigorifera;
  - d) caseificio;
  - e) salatoio e stagionatura;
  - f) confezione e magazzino;
  - g) servizi igienici.
2. Il caseificio deve avere cappe aspiratrici sugli apparecchi e sulle vasche che producono vapore assicurando in ogni caso un buon ricambio d'aria anche eventualmente con ventilatori meccanici.
3. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue domestiche, industriali e/o assimilabili alle domestiche, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore, ed in particolare il D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/03.

**Art. 198 ATTIVITA' DI BARBIERE, PARRUCCHIERE ED ESTETICA**[vai all'indice](#)

1. Gli spazi minimi necessari ed i servizi debbono corrispondere a quelli fissati dallo speciale Regolamento comunale per la disciplina delle attività di barbiere, parrucchiere e mestieri affini.
2. Per gli altri parametri ambientali, i locali di lavoro debbono ottemperare alle norme generali per l'igiene del lavoro, di cui al D.P.R. 19.3.1956, n. 303.
3. Nei locali ad uso dell'esercizio ed in quelli accessori, i pavimenti e le pareti fino a un'altezza di almeno m 2,00, dovranno essere rivestiti di materiali impermeabili e lavabili che consentano la pulizia e disinfezione più completa. I termine "lavabile" deve essere inteso in senso stretto, ovvero deve trattarsi di superfici che non possono subire alcuna alterazione o sfarinatura qualora vengano lavate con acqua e idoneo detergente e disinfettante.
4. Nei locali di lavoro devono esistere lavandini fissi in maiolica o materiale simile (uno per ogni posto lavoro) ad acqua corrente calda e fredda e potabile, per l'uso diretto dei clienti, per la pulizia dei ferri e di ogni altra attrezzatura. Tali lavandini devono essere provvisti di adatto sistema per lo smaltimento delle acque di rifiuto. In nessun caso, comunque, le acque di scarico potranno essere riversate sul suolo pubblico.
5. Gli esercizi nei quali si usano solventi volatili ed infiammabili devono essere provvisti di un retrobottega o, comunque, di un locale separato per la conservazione delle sostanze suddette in appositi recipienti, ed essere adeguatamente aerati per un facile e rapido ricambio dell'aria, se necessario mediante aerazione a ventilazione forzata.
6. Le attività di estetista possono essere svolte presso laboratori di barbiere e/o parrucchiere, palestre, profumerie, alberghi, hotel, ospedali, case di cura, case albergo, caserme, carceri, convivenze ed altri esercizi similari, a condizione che sia previamente accertata l'idoneità igienico-sanitaria dello spazio in cui verranno svolte (box, cabina, ecc.).  
Le attività di "estetista presso" non potranno avere un ingresso indipendente diverso da quello dell'attività principale.
7. Ogni esercizio deve disporre di servizi igienici distinti per sesso, dotati di tazza e lavabo, aerati direttamente dall'esterno o mediante aerazione forzata, con pavimenti e pareti rivestite di materiale lavabile fino ad almeno 1,80 m di altezza. I servizi igienici, qualora si aprano direttamente nei locali di lavoro, dovranno essere dotati di antibagno. I servizi igienici potranno essere anche esterni all'attività qualora ne sia documentato l'uso esclusivo del singolo esercizio. Dovranno inoltre essere dotato di asciugamani a pedere.  
Nel caso di attività congiunta barbiere e parrucchiere ed estetica, dovrà essere previsto che l'accesso ai servizi igienici avvenga da spazi comuni alle due attività.  
Nel caso di sola attività di estetica dovrà essere previsto un servizio igienico dotato di anti-wc, nel quale dovrà essere installato un lavabo.  
Per le attività di estetica con trattamenti a caldo del corpo, dovrà essere previsto un box doccia indipendente dal servizio igienico.  
La superficie minima dei servizi igienici, in tutti i casi, dovrà essere pari a mq 1,20 con un lato di almeno 1,00 m.
8. I locali devono essere dotati di superficie illuminante (finestre e porte vetrate) non inferiore ad 1/8 di quelle del pavimento e di superficie di ventilazione (finestre, wasistas) non inferiore a 1/16 di quella di pavimento, con la possibilità in condizioni eccezionali, di integrare con apparecchiature che garantiscono almeno 2 ricambi d'aria/ora.
9. Le superfici dei locali non dovranno essere inferiori a mq 15,00 per un solo posto di lavoro; mq 4,00 in più per ogni posto di lavoro oltre il primo, ad esclusione della zona storica del Capoluogo. Per "posto di lavoro" si intende "poltrona attrezzata davanti allo "specchio" o "lettino".  
Per i posti di lavoro di estetica "presso", qualora siano allestiti box, la superficie minima deve essere di almeno 6,00 mq per il primo box e 4,00 mq per i successivi. Con la precisazione che per gli estetisti "Presso" almeno un posto di lavoro deve comprendere un lavandino.  
Nel caso invece che non si allestissero box si dovrà prevedere, in aggiunta agli spazi già utilizzati per l'attività preesistente, una superficie di mq 4,00 per ogni posto di "estetista presso" da attivare; precisando che, comunque, sarà fatta una valutazione complessiva sulla idoneità e funzionalità, dal punto di vista igienico-sanitario, all'interno dei locali ove dovrà insediarsi ogni nuova attività.
10. Gli esercizi misti per uomo e per signora devono disporre di reparti distinti.
11. E' ammessa, ove vi sia la necessità di delimitare determinati ambienti di lavoro, l'installazione di pareti divisorie che comunque abbiano le caratteristiche indicate per le pareti; devono avere un'altezza minima di m 2,10 e garantire una luce dal soffitto comunque non inferiore a cm 60.
12. Per le attività di estetica deve essere prevista una zona "attesa/ingresso", il locale adibito all'esercizio dell'attività vera e propria deve possedere una superficie minima di pavimento non inferiore a mq 9,00, con larghezza minima di m 3,00. L'eventuale suddivisione del locale in box dovrà essere realizzata in modo tale da garantire uno spazio sufficiente per poter svolgere agevolmente l'attività.
13. Nei locali ubicati in località prive di acquedotto, può essere riconosciuta, a giudizio del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., l'idoneità igienica degli stessi, in difetto del requisito di cui al comma 4, purché sia



sempre assicurata nel locale una provvista di acqua potabile in quantità sufficiente ad assicurare l'esercizio igienico attività.

14. Gli esercizi devono aprirsi sulla pubblica via o, se ubicati ai piani superiori di un [edificio](#), devono aprirsi sul pianerottolo delle scale.
15. L'attività può essere svolta anche presso il domicilio dell'esercente, a condizione che la parte destinata a civile abitazione sia distinta e separata e non comunicante con i locali destinati all'attività ed inoltre che questi abbiano accesso separato dall'abitazione e che il laboratorio disponga di un servizio igienico proprio ad uso esclusivo.
16. I locali destinati esclusivamente ad attività di estetica, oltre ad essere conformi alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) la superficie totale dell'unità immobiliare destinata all'attività di estetica deve essere di almeno 25 mq escludendo dal computo di tali superfici i servizi igienici e gli altri vani di servizio (spogliatoi, ripostiglio ... );
  - b) i locali, ove è prevista la presenza dell'operatore, devono avere una superficie di almeno 8 mq da aumentarsi per specifiche destinazioni d'uso;
  - c) i box per le apparecchiature abbronzanti o per altri usi estetici, ove non sia prevista la presenza dell'operatore, devono avere una superficie di almeno 6 mq;
  - d) superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/10 della superficie del pavimento. Qualora tale risultato non fosse ottenibile, è necessario prevedere un impianto di aerazione artificiale: prima dell'installazione, il progetto dell'impianto dovrà essere sottoposto al parere preventivo da parte del Dipartimento Prevenzione dell'A.U.S.L. L'ottenimento dei requisiti di microclima dovrà essere dimostrato anche nei casi di suddivisione dei locali in zone di lavoro distinte tramite setti. Per gli esercizi che abbiano attività o attrezzature che comportino aumento della temperatura o dell'umidità dell'aria (ad es. lampade UV , saune, idromassaggi, ecc.) in relazione alle caratteristiche dei locali e delle attività potranno essere imposti, su proposta del Dipartimento di Prevenzione, mezzi di ventilazione sussidiaria;
  - e) pavimenti a superficie unita, lavabile e impermeabile, pareti di materiale liscio, lavabile ed impermeabile fino ad un'altezza di m 2 dal pavimento;
  - f) gli esercizi dovranno essere dotati di servizi igienici ad uso esclusivo dell'esercizio composti da latrina e antilatrina con lavabo accessibili direttamente dall'interno dell'esercizio, con le caratteristiche di cui al punto d) e provvisti di distributore di sapone, asciugamani a perdere, cestino rifiuti. La rubinetteria del lavabo dovrà essere a comando non manuale (a pedale, fotocellula ecc.);
  - g) lavabi fissi con acqua corrente potabile;
  - h) eventuali zone destinate allo svolgimento dell'attività di manicure e pedicure devono essere separate dal resto mediante setti divisorii di materiale liscio e facilmente lavabile fino ad altezza di m 2 dal pavimento e dotate di lavapiedi;
  - i) gli impianti (elettrico, di riscaldamento, di ventilazione artificiale) e comunque tutte le apparecchiature che utilizzano corrente elettrica devono essere conformi alla L. 46/90, al D.Lgs n. 626 del 25.11.1996 e D.P.R. n. 462 del 22.10.2001 ( marcatura CE, interruttore differenziale con I<sub>dn</sub> < 30 mA ecc.);
  - j) i locali e le attrezzature dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori D.Lgs. 626/94 e succ. int. e mod. (ad esempio devono essere previsti: spogliatoi per il personale, armadi per il vestiario, vie ed uscite d'emergenza, luci d'emergenza ecc.).

#### **Art. 199 IMPIANTI SPORTIVI**

[vai all'indice](#)

1. Nella costruzione di nuovi impianti sportivi e nell'esercizio dei medesimi e di quelli esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, devono essere osservate le disposizioni dettate dal D.M. Interni 18.3.1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi", come modificato dal D.M. 6.6.2005.
2. In particolare si richiamano le disposizioni dettate in materia di ubicazione, aree di servizi annesse agli impianti, spazi riservati all'attività sportiva ed agli spettatori, settori, sistemi di vie d'uscita, distribuzione interna, servizi di supporto della zona spettatori, spogliatoi, coperture pressostatiche, [piscine](#), strutture, finiture, arredi, depositi, impianti tecnici, dispositivi di controllo degli spettatori.
3. Nella realizzazione degli impianti sportivi destinati alla pratica di discipline regolamentate dalle Federazioni sportive nazionali e dalle loro affiliate, ovvero ad attività propedeutiche, formative e di mantenimento di tali discipline, debbono essere rispettati i livelli minimi qualitativi e quantitativi contenuti nelle "Norme CONI per l'impiantistica sportiva" (edizione dicembre 1997 o successiva), per ciò che attiene alle caratteristiche generali degli impianti sportivi, alle dotazioni, alla fruibilità da parte dei disabili, agli impianti di esercizio, alle caratteristiche delle aree (localizzazione, recinzioni esterne, aree di sosta), agli spazi per le attività sportive (orientamento degli spazi per attività all'aperto, segnature dei campi, fasce di rispetto, recinzioni degli spazi di attività, protezioni, pavimentazioni, altezze libere, illuminazione naturale degli spazi al chiuso, illuminazione artificiale, illuminazione di emergenza, ventilazione, regolazione della temperatura e dell'umidità relativa, dotazione di attrezzature ed attrezzi per la pratica sportiva, conduzione e manutenzione degli impianti, affollamento degli spazi di attività), ai servizi di supporto per l'attività sportiva (spogliatoi per atleti, per i giudici

di gara ed istruttori e per il personale, locali di pronto soccorso della zona di attività sportiva, deposito attrezzi e deposito per materiali vari ed attrezzature, caratteristiche dei servizi annessi agli spogliatoi quali: servizi igienici e docce), agli spazi per il pubblico (delimitazione, settori, dotazioni accessorie), alle prescrizioni integrative per tipologie specifiche (impianti al chiuso o all'aperto)

#### **Art. 200 PISCINE PUBBLICHE E PRIVATE**

[vai all'indice](#)

1. Fermo restando quanto stabilito dal D.M. Interni 18.3.96 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi", ed in particolare all'articolo 14, per la costruzione delle piscine valgono le disposizioni dettate dall'Atto di intesa 11.7.91 tra Stato e Regioni relativo agli aspetti igienico-sanitari; debbono inoltre essere rispettati i livelli minimi qualitativi e quantitativi contenuti nelle "Norme CONI per l'impiantistica sportiva" (edizione dicembre 1997 o successiva), e, per quanto non in contrasto con le predette norme, valgono le disposizioni dettate dai commi seguenti.
2. Le pareti e il fondo della vasca devono essere perpendicolari e rivestite di materiale idoneo (piastrellatura in mosaico o altro).
3. Allo scopo di garantire, oltre che l'impermeabilizzazione, anche una facile pulizia e disinfezione, i materiali usati devono essere preferibilmente di colore chiaro.
4. La piscina, per almeno una profondità di m 0,80 deve avere pareti perfettamente piane allo scopo di assicurare una regolare virata.
5. Su almeno metà del perimetro della piscina, in posizione idonea, devono essere realizzate delle canalette per lo sfioro delle acque che devono recapitare in fognatura.
6. La vasca deve essere circondata, lungo tutto il perimetro, da una banchina di larghezza non inferiore a m 1,50 costituita o rivestita di materiale antiscivolo.
7. In base alle modalità con cui viene effettuata, le piscine possono essere alimentate:
  - a) a circuito aperto:

L'acqua viene prelevata da un corpo idrico situato in prossimità della vasca, e viene fatta quindi passare attraverso la vasca natatoria e poi inviata allo scarico.

L'uso di queste piscine, è consentito solo quando l'acqua di alimentazione è idonea alla balneazione o viene sottoposta, prima dell'ingresso in vasca, ad idoneo trattamento di disinfezione e che il tempo di detenzione dell'acqua nella vasca non superi il limite di 6 ore e che, sempre per ogni bagnante, sia previsto un volume di acqua in misura non inferiore a mc 5,00.
  - a) a circuito chiuso:

questo sistema consiste nel fatto che l'acqua viene fatta continuamente passare attraverso un apposito impianto di trattamento che restituisce all'acqua già utilizzata i suoi dovuti requisiti, dopo di che essa viene rinviata all'uso.

Le perdite dovute ad evaporazione, gocciolamento dei bagnanti, ecc., vengono quotidianamente reintegrate con nuove acque provenienti dal sistema esterno di alimentazione.
8. L'acqua di afflusso delle piscine alimentate a circuito chiuso deve essere ininterrottamente depurata. Il riciclo completo dell'acqua deve avvenire in meno di 8 ore. L'acqua di alimentazione deve affluire nella vasca con una portata di base sufficiente a sostenere il numero di cicli di rinnovo; a questa portata deve in ogni caso sommarsi l'integrazione necessaria a compensare le perdite di evaporazione, per sfioro o per altre cause, in misura non inferiore al 10% della portata base. La sostituzione dell'acqua della piscina va effettuata quando sono superati i parametri di concentrazione di cui alla Circolare del Ministero della Sanità n. 128 del 16.6.1971.
9. L'impianto dovrà essere comunque dimensionato in modo da garantire lo svuotamento della vasca in 4 ore e il ricambio totale in 6 ore.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue derivanti dallo svuotamento di cui al comma 8 precedente, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore, ed in particolare il .Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni e deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/30.
10. Le canalette di sfioro svolgono la funzione di scarico di troppo pieno e di raccolta dei materiali galleggianti (grasso, capelli, ecc.).
11. Nella stessa canaletta, possono essere fatte convergere le acque che si raccolgono sul pavimento immediatamente circostante i bordi della vasca.
12. La tubazione principale di raccolta degli scarichi collegati alla gronda di sfioro deve essere raccordata alla fognatura comunale.
13. La temperatura dell'acqua in vasca deve presentare valori generalmente compresi tra 20°C e 22°C negli impianti al coperto e tra 18°C e 25°C in quelli all'aperto.
14. La temperatura dell'aria in piscine riscaldate artificialmente (coperte) deve essere superiore di 4-5°C rispetto alla temperatura dell'acqua della vasca; comunque non deve mai essere superiore a 30°C e inferiore a 24°C.
15. La capienza della vasca si calcola preferibilmente in relazione alla superficie dell'acqua, secondo il rapporto di mq 2,50 per bagnante quando la profondità della vasca sia maggiore a m 1,50. Per profondità inferiori il rapporto sarà di mc 3,50 per utente.

16. Gli spogliatoi possono essere di tipo a:
- rotazione;
  - singolo;
  - collettivo.
17. E' consigliabile sempre la realizzazione degli spogliatoi a rotazione; solo eccezionalmente, previo parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., che detterà di volta in volta le necessarie prescrizioni, possono essere realizzati spogliatoi singoli (costituiti da cabine noleggiate e usate da una sola persona, di dimensioni minime di m 1,00 x 1,00) o spogliatoi collettivi.
18. Gli spogliatoi a rotazione sono costituiti da cabine in numero non inferiore al 20% del numero massimo degli utenti calcolata ai sensi del comma 15 precedente, detratto il numero di cabine singole e spogliatoi collettivi ove presenti. Le cabine a rotazione devono avere le dimensioni minime di m 1,50 x 1,50; avere due porte poste sui lati opposti: l'una si apre su percorso a piedi calzati, l'altra su quello a piedi nudi; le porte inoltre devono essere realizzate in modo che, a cabine libere, le tesse siano sempre aperte, mentre a cabine occupate si bloccino dall'interno.
- Le pareti devono avere un'altezza di m 2,00 complessiva ed uno spazio libero fra pavimento e parete di altezza pari a cm 50,00 per rendere più facili le operazioni di pulizia e disinfezione. Tutte le superfici verticali ed orizzontali, oltre ad avere gli spigoli arrotondati devono essere costituite o rivestite interamente con materiali lavabili.
- Le cabine degli spogliatoi a rotazione oltre ad avere le porte a chiusura simultanea come sopra detto, devono essere dotate di un sedile ribaltabile, e di uno specchio; il tutto deve essere di materiale liscio, facilmente lavabile e di buona resistenza.
- Negli spogliatoi a rotazione, devono essere previste due corsie-corridoio affinché il bagnante, dopo il pagamento del biglietto e dopo l'attraversamento di un apposito ingresso registratore, si inoltri nel corridoio a piedi calzati ed entri nella cabina libera individuale perché a porte aperte; dopo aver riposto gli indumenti, esca dalla porta verso il percorso a piedi nudi fino all'accesso alla vasca come descritto in precedenza.
- Sul percorso a piedi nudi e prima dell'ingresso all'accesso della vasca, dovrà essere previsto apposito spazio o locale per il recapito degli indumenti.
19. Le piscine aperte al pubblico devono avere, almeno:
- 1) per uomini:
    - a) 1 WC ogni 6 cabine;
    - b) 1 orinatoio ogni 4 cabine;
    - c) 1 doccia ogni 4 cabine;
  - 2) per donne:
    - a) 1 WC ogni 4 cabine;
    - b) 1 doccia ogni 4 cabine.
20. La zona doccia deve comunicare con uno spazio provvisto di termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero pari ai posti doccia.
21. I locali WC devono avere superficie non inferiore a mq 1,50, essere provvisti di bidè (solo per donne) e di tazza (turca).
22. E' consigliabile realizzare uno spazio unico antilatrina ove dovranno essere sistemati più lavabi o un unico lavabo con almeno un punto di erogazione di acqua calda e fredda per ogni 3 servizi.
23. Le pareti verticali dei servizi e delle docce, devono essere piastrellate o rivestite con materiale impermeabile e di facile pulizia e disinfezione fino ad un'altezza di m 2,00.
- Le pareti verticali ed orizzontali devono avere spigoli arrotondati.
- In tutti i servizi devono essere previste sufficienti prese d'acqua con relative lance per le operazioni di lavaggio e apposita piletta o fognolo sifonati.
- I comandi per l'erogazione dell'acqua devono essere non manuali, possibilmente a pedale o a gomito o a cellula fotoelettrica.
- Devono inoltre essere previsti negli spazi antilatrine distributori di sapone liquido o in polvere; in tutti i locali e servizi deve essere sistemato un adeguato numero di raccoglitori di rifiuti con comando a pedale.
- Tutte le altre suppellettili eventuali, non comprese nel presente articolo, dovranno essere costituite di materiale liscio e facilmente lavabili.
24. Tutti i locali dei servizi idrosanitari, docce, zone spogliatoi, devono avere idonea illuminazione ed aerazione, ottenuta mediante finestratura possibilmente a vasistas.
- Qualora per alcuni locali l'illuminazione naturale avvenga con apertura sollevata del margine superiore dalla [tramezzatura](#), occorre installare idonei dispositivi meccanici di aspirazione forzata allo scopo di garantire i necessari ricambi di aria; in questo caso occorre il preventivo parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L..
25. Le pareti delle piscine coperte, limitatamente alle zone vasca, dovranno essere opportunamente insonorizzate allo scopo di evitare risonanza.

26. In tutte le piscine aperte al pubblico dovrà essere opportunamente realizzato un locale, di superficie minima di mq 15 attrezzato a pronto soccorso con presidi farmacologici e attrezzatura necessaria e dotato di apparecchio telefonico collegato direttamente con l'esterno.
27. Se la piscina è dotata di spazi per spettatori, fatto salvo il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza a seconda della capienza e a seconda della destinazione, potranno essere fatte prescrizioni aggiuntive in ordine al numero dei servizi per il pubblico.
28. In tutte le piscine aperte al pubblico si dovrà realizzare uno spazio chiuso per il deposito dei materiali occorrenti per le operazioni di pulizia e disinfezione di tutto l'impianto.
29. Si richiamano inoltre le disposizioni stabilite dall'Accordo Conferenza Stato-Regioni 16.1.2003, sugli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio".
30. Nelle zone urbane a prevalenza residenziale, nelle zone agricole, in presenza di edifici di abitazione, è permessa la costruzione di piscine private con i seguenti criteri prescrittivi:
  - a) è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale e in aree a vincolo cimiteriale;
  - b) dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza minore di m 5,00 dallo stesso;
  - c) dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario e delle sue sistemazioni, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari;
  - d) per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta, una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta;
  - e) l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire esclusivamente tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale, compatibilmente con le indicazioni e previsioni dell'Ente Gestore. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità;
  - f) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato. I locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque, dovranno essere realizzati contro terra almeno su tre lati o ricavati in locali preesistenti;
  - g) la piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a 200 mq fatte salve specifiche normative di settore;
  - h) la vasca dovrà essere circondata da ogni lato da una banchina di larghezza non inferiore di m 1,00 rivestite in lastre di pietra grezza, o cotto con proprietà antiscivolo.
31. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 1092/2005 "Disciplina regionale: aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio".

#### **Art. 201 ESERCIZI DI PRODUZIONE, DEPOSITO , VENDITA E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

[vai all'indice](#)

1. Salvo diverse disposizioni previste da Leggi o Regolamenti speciali, tutti gli esercizi di produzione, trasformazione, confezionamento, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e/o bevande (anche a conduzione familiare) debbono corrispondere ai requisiti igienico-edilizi stabiliti dal presente Regolamento.
2. Tali esercizi devono avere accesso dalla pubblica via o da altro luogo pubblico o comunque aperto al pubblico; essere forniti di servizi igienici, se ed in quanto indicati nei commi seguenti.  
I locali adibiti a deposito, alla produzione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande non devono avere, comunque, comunicazione con i locali di civile abitazione.
3. I servizi igienici devono essere ubicati in maniera razionale in modo da evitare percorsi misti e/o contaminanti e non devono direttamente comunicare con i locali di lavorazione, deposito, somministrazione degli alimenti e delle bevande; devono avere le pareti rivestite con materiale liscio e lavabile per l'altezza di m 2,00 dal suolo, il raccordo tra pavimento e le pareti deve essere arrotondato, devono essere costituiti da un vano antiservizio con lavandino dotato di erogatore di acqua a comando non manuale, di distributore semiautomatico di sapone, di asciugamani a perdere e relativo raccoglitore e da un vano per servizio igienico con vaso a sedere.  
Gli antibagni devono essere muniti di lavabo con porta d'uscita automatica e comunque non manuale.  
L'aerazione dei servizi igienici deve essere conseguita mediante finestrino aprentesi all'esterno, di superficie non inferiore a mq 0,60, ovvero da un idoneo impianto di aerazione forzata su conforme parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L.
4. Il pavimento deve essere obbligatoriamente di materiale lavabile e disinfettabile con esplicito divieto di uso dei tappeti o di moquette; parimenti le pareti devono essere rivestite in materiale lavabile, disinfettabile e non tossico fino all'altezza di 2,00 m; per i locali tipici situati nel centro storico o ricavati presso aziende agrituristiche, nel caso di pareti e soffitti con concii a vista, gli stessi devono avere i punti di congiunzione perfettamente intonacati e

devono essere ricoperti con apposito materiale trasparente, lavabile, disinfettabile e non tossico che impedisca la formazione di muffa.

Le cucine, i laboratori ed i locali in genere, ove si effettuino attività di manipolazione, preparazione, confezionamento, produzione, ecc. di sostanze alimentari, devono avere arrotondamento degli angoli di raccordo tra pareti e pavimenti e disporre di servizi igienici ad essi dedicati, idonei ed ubicati nelle immediate vicinanze dei suddetti luoghi di lavoro, in modo da evitare percorsi misti e/o contaminanti. Gli antibagni dei predetti servizi igienici devono essere muniti di lavabo con erogazione dell'acqua a pedale o altri accorgimenti tecnici, dispensatore automatico di sapone e asciugamani monouso. La porta di uscita dall'antibagno deve essere a chiusura automatica e comunque non manuale.

#### 5. Stabilimenti e laboratori di lavorazione, trasformazione, produzione, preparazione e confezionamento di alimenti e/o bevande:

debbono corrispondere oltre che ai requisiti igienico-edilizi e sull'igiene del lavoro, a quelli indicati agli articoli 28 e 29 del D.P.R. 26.3.80 n. 327 "Regolamento di esecuzione della Legge n. 283/1962 e successive modifiche, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande"<sup>164</sup>.

<sup>164</sup> D.P.R. n. 327/1980:

"28. Requisiti minimi obbligatori per gli stabilimenti e laboratori di produzione e confezionamento.-

L'autorità sanitaria competente deve accertare che gli stabilimenti e i laboratori di produzione, preparazione e confezionamento di cui all'art. 25, fatti salvi i requisiti stabiliti da leggi o regolamenti speciali, siano provvisti di locali distinti e separati:

a) per il deposito delle materie prime;

b) per la produzione, preparazione e confezionamento delle sostanze destinate all'alimentazione;

c) per il deposito dei prodotti finiti;

d) per la detenzione di sostanze non destinate all'alimentazione.

I locali debbono essere in numero adeguato al potenziale produttivo ed alle caratteristiche dello stabilimento e del prodotto o dei prodotti finiti, con separazioni ed attrezzature idonee a garantire l'igienicità di prodotti in lavorazione.

Tutti i locali ai quali si può accedere dall'interno dello stabilimento o del laboratorio, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione od uffici, sono soggetti ad accertamento dei requisiti igienico-sanitari.

Nel caso di imprese che effettuano anche la vendita al dettaglio per il consumo è obbligatorio che le lavorazioni avvengano in banchi diversi da quelli di vendita, con separazioni ed attrezzature idonee a garantire l'igienicità dei prodotti.

L'autorità sanitaria può consentire in particolari casi, anche in relazione alle esigenze tecnologiche del processo produttivo, che i locali di cui alle lettere a), b), c) e d) siano riuniti in un unico locale di adeguata ampiezza.

L'autorità sanitaria deve inoltre accertare che i predetti locali siano:

1) costruiti in modo tale da garantire una facile e adeguata pulizia;

2) sufficientemente ampi, cioè tali da evitare l'ingombro delle attrezzature e l'affollamento del personale;

3) rispondenti ai requisiti razionali sotto il profilo igienico-sanitario, con valori microclimatici atti ad assicurare condizioni di benessere ambientale anche in relazione alle peculiari esigenze di lavorazione; aerabili naturalmente o artificialmente sia per prevenire eventuali condensazioni di vapore, sia per evitare lo sviluppo di muffe; con sistema di illuminazione - naturale o artificiale - tale da prevenire, in ogni caso, la contaminazione delle sostanze alimentari;

4) con pareti e pavimenti le cui superfici siano in rapporto al tipo della lavorazione che viene effettuata, facilmente lavabili e disinfettabili;

5) muniti di dispositivi idonei ad evitare la presenza di roditori, ed altri animali od insetti;

6) adibiti esclusivamente agli usi cui sono destinati, secondo quanto indicato nella pianta planimetrica allegata alla domanda di autorizzazione.

Per particolari esigenze di taluni prodotti, quali i formaggi ed i salumi, nonché i vini, gli aceti, i liquori e le acquaviti, l'autorità sanitaria competente potrà prescrivere requisiti diversi da quelli di cui ai precedenti punti 3) e 4) limitatamente ai locali di conservazione, di stagionatura e di invecchiamento.

Per i depositi di cereali e di prodotti ortofruttilicoli non trasformati potrà derogarsi a quanto previsto dal precedente n. 4).

Gli stabilimenti elaboratori di produzione devono essere inoltre provvisti:

a) di impianti, attrezzature ed utensili riconosciuti idonei sotto profilo igienico-sanitario e costruiti in modo da consentire la facile, rapida e completa pulizia. Le superfici destinate a venire a contatto con le sostanze alimentari nelle varie fasi della produzione, preparazione e confezionamento, debbono essere in materiale idoneo ai sensi dell'art. 11 della legge e relativi decreti di attuazione;

b) di depositi o magazzini dotati di attrezzature di refrigerazione idonee alla sosta delle materie prime o dei prodotti finiti, qualora la natura ed il tipo di lavorazione degli stessi lo renda necessario;

c) di acqua potabile in quantità sufficiente allo scopo. Ove non sia disponibile una quantità sufficiente di acqua potabile si può ricorrere ad acqua con caratteristiche chimico-fisiche diverse, ma in ogni caso corrispondenti ai requisiti microbiologici e, relativamente alle tolleranze ammesse per le sostanze nocive, a quelli chimici prescritti per le acque potabili. E' vietata l'utilizzazione di tali acque non potabili nel ciclo di lavorazione delle sostanze alimentari e nella pulizia degli impianti, delle attrezzature e degli utensili destinati a venire a contatto con tali sostanze, salvo quanto previsto al successivo art. 29.

L'autorità sanitaria accerterà che le reti di distribuzione interna delle acque potabili e non potabili siano nettamente separate, indipendenti e riconoscibili, in modo da evitare possibilità di miscelazione;

d) di servizi igienici rispondenti alle normali esigenze igienico-sanitarie non comunicanti direttamente con i locali adibiti a lavorazione, deposito e vendita delle sostanze alimentari.

I locali adibiti a servizi igienici ed il locale antistante dotato di porta a chiusura automatica, debbono avere pareti e pavimenti costruiti in materiale impermeabile e facilmente lavabile e disinfettabile.

Ove i procedimenti di lavorazione lo richiedano, deve essere previsto un numero di lavabi, con comando non manuale dell'erogazione dell'acqua, facilmente raggiungibili dal luogo di lavorazione.

I gabinetti debbono essere in numero adeguato al personale addetto alla lavorazione: dotati di acqua corrente in quantità sufficiente e forniti di vaso a caduta di acqua, di lavabo con erogazione a comando non manuale (a pedale o con altri accorgimenti tecnici), con distributori di sapone liquido od in polvere e con asciugamani elettrici o con asciugamani non riutilizzabili da cestinare dopo l'uso.

Gli spogliatoi devono essere forniti di armadietti individuali lavabili, disinfettabili e disinfestabili, a doppio scomparto per il deposito, rispettivamente, degli indumenti personali e di quelli usati per il lavoro.

Le docce debbono essere di numero adeguato a seconda del tipo di lavorazione ed al numero di persone addette alla lavorazione;

I laboratori industriali debbono inoltre osservare le disposizioni relative alle caratteristiche strutturali dell'impianto contenute nella Circolare n. 20 del 5.4.76 del Ministero della Sanità.

Salvo diverso parere dei Servizi competenti dell'U.S.L., i laboratori artigianali che svolgono un volume di lavoro limitato e quelli annessi a negozi di vendita, non sono tenuti a disporre di locali di deposito purché l'approvvigionamento delle materie prime, dei contenitori, imballaggi od altro sia continuo e l'eventuale riserva sia quantitativamente modesta e sistemata in settori del laboratorio in modo da non costituire ostacolo alla lavorazione ed alla esecuzione delle pulizie.

I laboratori artigianali che nello svolgimento dell'attività producono fumi, vapori ed odori devono adeguarsi a quanto previsto dal presente Regolamento in tema di allontanamento all'esterno degli stessi. In caso di assoluta impossibilità di adeguamento a quanto sopra è consentito il ricorso a sistemi alternativi a condizione che gli stessi garantiscano un abbattimento totale di gas, vapori, fumi ed odori e che non siano di molestia al vicinato. I sistemi alternativi di cui sopra dovranno comunque prevedere l'eliminazione all'esterno del locale delle esalazioni e devono essere preventivamente autorizzati dal competente Servizio del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.S.L.: Questi laboratori possono essere autorizzati nell'aggregato urbano a condizione che gli eventuali odori, vapori, fumi ed altre esalazioni moleste vengano convogliati, al di sopra dei tetti circostanti l'edificio in cui sono installate, a mezzo di idoneo impianto di aspirazione che assicuri almeno 5 ricambi d'aria ogni ora ed una lieve e costante depressione che impedisca il diffondersi degli odori negli altri ambienti.

#### 6. Cucine industriali e per collettività:

si intendono per cucine industriali i laboratori ove si preparano pasti da trasferire fuori del luogo di produzione per il consumo presso mense aziendali e collettività in genere.

Le cucine industriali debbono possedere, in quanto applicabili, i requisiti di cui ai commi precedenti del presente articolo, ed una superficie totale dei locali di lavorazione, deposito e servizi non inferiore a mq 0,50 per pasto preparato giornalmente, con un minimo di mq 60,00.

Per un numero di pasti giornaliero superiore a 500, si potrà consentire una opportuna riduzione di detto coefficiente.

Le cucine industriali debbono essere dotate dei seguenti locali e settori:

- ricevimento;
- conservazione derrate non deperibili;
- deposito vini e bibite, se del caso;
- conservazione derrate deperibili (celle frigo) distinte per verdure, carni fresche, insaccati, formaggi ed altri generi e celle frigorifere o armadi frigoriferi destinati unicamente alla conservazione di prodotti ittici
- lavaggio e preparazione verdure;
- preparazione pasti;
- cottura;
- confezionamento piatti;
- deposito piatti ed altro materiale per il confezionamento;

---

*e) di dispositivi per lo smaltimento dei rifiuti, rispondenti alle esigenze dell'igiene sia per lo smaltimento delle acque di rifiuto industriale e delle acque luride, sia dei rifiuti solidi che debbono essere rimossi al più presto dalle aree e dai locali di lavorazione e confezionamento; f) di contenitori di rifiuti e immondizie, e ove necessario, di inceneritori od altri mezzi atti ad assicurare lo smaltimento dei rifiuti stessi, posti a congrua distanza dai locali di lavorazione in aree opportunamente protette.*

*I laboratori di produzione, preparazione e confezionamento annessi agli esercizi di vendita al dettaglio di sostanze alimentari destinate prevalentemente ad essere vendute nei predetti esercizi, ancorché muniti di attrezzature, impianti ed utensili in conformità alle prescrizioni contenute nei regolamenti locali d'igiene, devono adeguarsi alle disposizioni del presente articolo, in relazione alle effettive esigenze igieniche dell'attività svolta accertate di volta in volta dall'autorità sanitaria competente ai sensi dell'art. 25.*

*29. Norme igieniche per i locali e gli impianti. I locali, gli impianti, le attrezzature e gli utensili di cui agli articoli precedenti, debbono essere mantenuti nelle condizioni richieste dall'igiene mediante operazioni di ordinaria e straordinaria pulizia. Essi, dopo l'impiego di soluzioni detergenti e disinfettanti, e prima della utilizzazione, debbono essere lavati abbondantemente con acqua potabile per assicurare l'eliminazione di ogni residuo.*

*La corrispondenza delle acque impiegate negli stabilimenti e laboratori, non provenienti dai pubblici acquedotti, ai requisiti previsti dall'art. 28 del presente regolamento deve essere accertata dall'autorità sanitaria competente mediante periodici controlli, eseguiti dai laboratori provinciali di igiene e profilassi.*

*Per le particolari esigenze e le caratteristiche di taluni settori della produzione, in caso di insufficiente disponibilità di acqua potabile, può essere ammesso l'uso di altra acqua, ma comunque rispondente ai requisiti microbiologici e, relativamente alle tolleranze ammesse per le sostanze nocive, a quelli chimici prescritti per le acque potabili. Tale acqua potrà essere utilizzata anche oltre i limiti di impiego di cui al precedente art. 28 previa autorizzazione della competente autorità sanitaria.*

*La stessa autorità sanitaria potrà esonerare da tali obblighi per le lavorazioni in cui, a causa di particolari necessità tecnologiche, possa essere giustificato l'impiego di acque non rispondenti ai requisiti di cui sopra, purché il procedimento tecnologico assicuri in ogni caso l'assoluta salubrità del prodotto finito.*

*Nei locali di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo precedente è consentita la detenzione di sostanze il cui impiego è determinato da esigenze di manutenzione, disinfezione e disinfestazione degli impianti e dei locali, nei quantitativi ragionevolmente necessari per tali usi e sempreché disposizioni speciali non ne vietino l'uso e la detenzione.*

*Le materie coloranti, gli additivi ed i coadiuvanti tecnologici debbono essere custoditi in depositi separati da quelli destinati alla custodia delle sostanze chimiche e degli utensili usati per la pulizia e disinfezione.*

- deposito d'uscita e distribuzione;
- lavaggio stoviglie;
- deposito materiali per la pulizia, la disinfezione e la disinfestazione;
- spogliatoio per il personale con armadietti individuali lavabili, a due scomparti;
- WC e docce (divise per sesso, ad esclusivo uso degli addetti);
- locale mensa per il personale;
- ufficio amministrativo;
- autorimessa (se vengono usati automezzi appositamente autorizzati);
- altri servizi, se del caso.

Tutti i settori devono avere sede in locali separati così da offrire la massima garanzia igienica; tuttavia, i settori per la preparazione, la cottura ed il confezionamento dei pasti possono essere compresi nel medesimo locale, purché il Servizio di Igiene degli Alimenti e della Nutrizione, sentito il parere del Servizio Veterinario per le relative competenze, lo giudichi sufficientemente ampio ed attrezzato, così da garantire la separazione tra i circuiti delle varie derrate e tra quelli del materiale pulito e del materiale sporco.

#### 7. **Esercizi di deposito e vendita degli alimenti e/o bevande:**

Tali esercizi debbono avere:

- locali di esposizione, vendita e deposito conformi alle previsioni delle vigenti norme di urbanistica commerciale, eventuale dispensa o il magazzino possono essere ubicati in locali discosti o distanti dall'esercizio.
- un vano o reparto laboratorio, limitatamente agli esercizi cui si effettui la preparazione, produzione o confezionamento di alimenti per la vendita diretta; fatta salva la deroga qualora si effettuino semplici operazioni di tritatura carni, disossamento, taglio in porzioni di alimenti.
- un vano per i servizi, comprendente almeno:
  - armadietti individuali a due scomparti per la custodia rispettivamente degli abiti civili e da lavoro;
  - un lavandino erogante acqua potabile e regolarmente allacciato alla rete di scarico, dotato di rubinetto a comando non manuale, di distributore semi-automatico di sapone, di asciugamani a perdere e di relativo raccoglitore;
  - servizi igienici, anche se al di fuori dell'esercizio interessato purché facilmente accessibili;
  - idonei recipienti, costruiti con materiale lavabile e dotati di coperchio a tenuta, per la raccolta delle immondizie;
- un apposito reparto o armadietto per il deposito delle attrezzature occorrenti per le pulizie;
- arredamento ed attrezzature che consentano una facile pulizia;
- banco di vendita con ripiano di materiale unito, inalterabile, impermeabile e lavabile, dotato di rialzo di vetro quando vi si espongano in mostra o comunque vi si vendano alimenti non protetti da involucro proprio e che normalmente si consumano senza preventivo lavaggio, sbucciatura o cottura;
- banchi-armadio o vetrine refrigeranti, all'occorrenza distinte in relazione alla natura dei prodotti esposti, limitatamente alla deperibilità degli stessi;
- idonei scaffali con ripiani a superficie liscia e a cestelli costruiti in modo tale da consentire una facile pulizia;
- utensili e contenitori costruiti di materiale idoneo per alimenti, recanti apposito contrassegno.

L'Autorità Sanitaria competente può ammettere deroghe al rispetto dei requisiti strutturali sopra specificati per gli esercizi situati in locali di costruzione antecedente all'entrata in vigore del presente Regolamento; tali deroghe sono subordinate al parere del Servizio di Igiene Pubblica o del Servizio Veterinario dell'Azienda U.S.L. secondo le rispettive competenze, ed all'esecuzione degli eventuali provvedimenti da essi suggeriti.

E' concessa deroga nei casi di locali già adibiti all'esercizio dell'attività già oggetto della richiesta ed ogni caso quando lo stesso non comporta pericolo per la salute pubblica e fatte salve le prescrizioni di miglioria rilevate da Servizio Igiene Pubblica e/o Veterinaria.

#### 8. **Esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande:**

L'esercizio di "bar", "caffè" e simili è caratterizzato dalla somministrazione di bevande, di generi di pasticceria e gelateria, di dolci e di prodotti di gastronomia, nonché dalla contemporanea preparazione o somministrazione di bevande calde o fredde, analcoliche, alcoliche o superalcoliche, con o senza la somministrazione di colazioni fredde o dolci, eventualmente riscaldate su piastre elettriche o con tostapane. Il servizio di somministrazione può essere fornito anche a tavolino.

L'esercizio di "pizzeria" è caratterizzato dalla preparazione e cottura al forno di pizze, variamente guarnite e che può avvenire anche nell'ambito dello stesso locale di somministrazione.

L'esercizio di "tavola calda" è caratterizzato dalla somministrazione al banco di ogni tipo di preparazione gastronomica, preparata e cotta in un regolare laboratorio di cucina installato a vista del locale di somministrazione, in un settore nettamente distinto e separato dal settore riservato al pubblico, ovvero in un altro locale razionalmente raccordato con il banco di somministrazione.

L'esercizio di "ristorante" o "trattoria" è caratterizzato dalla somministrazione di ogni altro tipo di preparazione gastronomica prevista sia a tavola tramite personale addetto sia a self service.

I diversi tipi di esercizio sopra specificati possono essere istituiti singolarmente o cumulativamente, e possono essere abbinati o comunque disporre di separate sale per riunioni, ballo o divertimento.

Le dimensioni dei locali di nuova costruzione degli esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande devono rispettare le norme di igiene edilizia contenute nel presente Regolamento, compresa l'eliminazione delle barriere architettoniche; l'Autorità Sanitaria competente può consentire deroghe, previo parere del Servizio di Igiene Pubblica e del Servizio Veterinario dell'Azienda U.S.L. per gli esercizi situati in edifici del Centro Storico o comunque costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

L'arredamento e l'attrezzatura debbono essere adeguati e proporzionati all'attività dell'esercizio, corrispondenti a quanto previsto dal precedente articolo, e tali da consentire la migliore conservazione dei prodotti somministrati, inoltre tutti gli esercizi debbono essere forniti di servizi igienici a disposizione del pubblico, aventi i requisiti di cui al precedente comma 3, facilmente individuabili con apposite indicazioni, adeguati alla capacità recettiva dell'esercizio.

Nel caso di locali di ristorazione (ristoranti, pizzerie, trattorie e simili) con oltre 50 posti o comunque di con superficie superiore a 100,00 mq, deve essere previsto almeno un secondo servizio igienico ad uso del pubblico. Con più di un servizio igienico per il pubblico va prevista anche la destinazione per sessi diversi. Per quanto riguarda gli esercizi pubblici di somministrazione bevande (bar, enoteche, e simili), la previsione del secondo servizio igienico non è obbligatoria.

Il ristorante o trattoria deve avere:

1. un vano deposito per alimenti non deperibili e per bevande;
2. un vano dispensa per la conservazione degli alimenti dotati di idonei scaffali a ripiani lisci e lavabili, di armadio o celle frigorifere distinti ed utilizzati specificatamente per la conservazione della frutta e della verdura o per quella degli altri alimenti deperibili, distinti per categorie merceologiche e secondo le esigenze imposte dalla catena del freddo;
3. una cucina dotata dei seguenti reparti: preparazione verdure, preparazione altri alimenti, cottura, lavaggio stoviglie, installati in locali distinti e tra loro raccordati, ovvero in zone ben distinte e separate di uno stesso locale, se sufficientemente ampio. La superficie destinata al servizio di cucina, nel suo insieme, non può essere comunque inferiore a mq 20. Per esercizi di capacità ricettiva superiore a 100 utenti, la superficie dei predetti locali di cucina deve essere rapportata a mq 0,30 per posto a tavola. La zona di cottura deve essere fornita di una cappa di aspirazione collegata ad una canna fumaria indipendente terminante sopra il tetto dell'edificio e, in ogni caso, conforme a quanto previsto in materia dal presente Regolamento;
4. un vano o un settore di raccordo tra la/le sale da pranzo ed i diversi servizi in cui tenere sistemati e pronti all'uso od eventualmente preparare per l'uso, senza interferire nell'attività di cucina, le tovaglie, i tovaglioli, il vasellame, le vetrerie, le bevande e la frutta;
5. una o più sale da pranzo, in cui la distribuzione dei tavoli e delle sedie sia tale da consentire al consumatore una comoda assunzione dei cibi ed al personale una agevole attuazione del servizio; pertanto dovrà essere assicurata una superficie di almeno mq 1,20 per ciascun posto a tavola.

Gli esercizi in cui si attua l'autoservizio (self-service) da parte dei consumatori devono avere un reparto attrezzato per l'esposizione, al riparo da agenti inquinanti, dei vassoi, posate e pietanze in modo che siano nel contempo debitamente conservate al caldo o al freddo, a seconda delle esigenze, e facilmente prelevabili; detti esercizi debbono avere i reparti di dispensa e di cucina debitamente sviluppati in rapporto alla maggiore quantità diverso modo di preparazione e somministrazione delle pietanze.

L'esercizio di tavola calda deve possedere i requisiti previsti ai punti 1, 2 e 3 precedenti.

Per tali esercizi valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.M. 17.12.92 "Regolamento concernente i criteri di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi la somministrazione di alimenti e bevande"<sup>165</sup>.

<sup>165</sup> D.M. 17.12.1992:

**Articolo 1 - Sorvegliabilità esterna**

1. I locali per i quali è già autorizzata, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, la somministrazione di alimenti e bevande, dovranno essere resi conformi alle disposizioni degli articoli 2 e 3 del presente decreto entro il 31 ottobre 1994. Entro la stessa data, i circoli privati o enti che siano stati autorizzati, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, a somministrare alimenti e bevande, devono altresì ottemperare al divieto di apporre all'esterno dei locali insegne, targhe o altre indicazioni che pubblicizzino l'attività di somministrazione effettuata all'interno.

2. Le porte o altri ingressi devono consentire l'accesso diretto dalla strada, piazza o altro luogo pubblico e non possono essere utilizzati per l'accesso ad abitazioni private.

3. In caso di locali parzialmente interrati, gli accessi devono essere integralmente visibili dalla strada, piazza o altro luogo pubblico.

4. Nel caso di locali ubicati ad un livello o piano superiore a quello della strada, piazza o altro luogo pubblico d'accesso, la visibilità esterna deve essere specificamente verificata dall'autorità di pubblica sicurezza, che può prescrivere, quando la misura risulti sufficiente ai fini di cui al comma 1, l'apposizione di idonei sistemi di illuminazione e di segnalazione degli accessi e la chiusura di ulteriori vie d'accesso o d'uscita.

**Articolo 2 - Caratteristiche delle vie d'accesso**

Nessun impedimento deve essere frapposto all'ingresso o uscita del locale durante l'orario di apertura dell'esercizio e la porta d'accesso deve essere costruita in modo da consentire sempre l'apertura dall'esterno.



Si richiamano inoltre le disposizioni dettate dalla Regione Emilia Romagna, con Circolare dell'Assessorato alla Sanità, n. 34, del 15.7.1993, relativamente agli esercizi di ristorazione pubblica.

- a) la dispensa deve avere preferibilmente accesso diretto dall'esterno, affinché siano facilitate le operazioni di carico e di immagazzinamento ed essere dislocata sullo stesso piano della cucina, in modo tale da esserne accessibile e fruibile facilmente. Qualora sia dislocata ad un livello diverso da quello della cucina dovrà essere ad essa collegata preferibilmente con montacarichi. I locali dovranno essere di superficie adeguata alla potenzialità dell'esercizio. Tali locali dovranno essere aerati naturalmente, con pareti intonacate e tinteggiate. Nel locale dispensa dovranno inoltre trovare preferenzialmente posto le attrezzature per la refrigerazione;
- b) la cucina dovrà, qualunque sia la dimensione dell'esercizio, avere una dimensione minima non inferiore a 20 mq, misurata senza considerare i locali dispensa, sguatteria e i settori di raccordo. Essa dovrà essere realizzata in modo tale da non costituire via di transito verso altri locali non ad essa intimamente connessi. Dovranno essere rispettate tutte le norme previste dal D.P.R. n. 327/80 (rapporto illuminazione, pavimentazione, piastrellatura, spigoli arrotondati, ecc.).
- c) le unità igieniche per il personale devono essere costituite da spogliatoi, w.c., docce di numero e dimensioni adeguati al numero dei dipendenti e dotati dei requisiti di cui al D.P.R. n. 327/80. Gli spogliatoi preferenzialmente debbono avere accesso dall'esterno della cucina ed essere collegati direttamente ad esso. Restano fermi gli obblighi della dotazione di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo del pubblico, nonché del rispetto della Legge n. 13/89 per tutti gli esercizi.

#### 9. Refettori aziendali:

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico.

I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno m 2.

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo deve essere dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

### Art. 202 CHIOSCHI, DEHORS ED EDICOLE

[vai all'indice](#)

1. Per chiosco si definisce una struttura realizzata con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali in materia di vendita.
2. Per dehors si definisce uno spazio privato, pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico quale bar, gelateria, ristorante, pizzeria, pasticceria, ecc., occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglienza dei clienti, eventualmente attrezzato con una struttura avente le caratteristiche costruttive indicate per i chioschi.
3. I chioschi e i dehors possono essere attrezzati esclusivamente in uno dei seguenti modi:
  - a) con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e sulla quale potranno, nel caso di dehors, essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera c) del presente comma; la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo "a pavimento galleggiante", tali comunque da

#### Articolo 3 - Sorvegliabilità interna

1. Le suddivisioni interne del locale, ad esclusione dei servizi igienici e dei vani non aperti al pubblico, non possono essere chiuse da porte o grate munite di serratura o da altri sistemi di chiusura che non consentano un immediato accesso.

2. Eventuali locali interni non aperti al pubblico devono essere indicati al momento della richiesta dell'autorizzazione di cui all'art. 3, comma 1, della legge 25 agosto 1991, n. 287, e non può essere impedito l'accesso agli ufficiali ed agenti di pubblica sicurezza che effettuano i controlli ai sensi di legge.

3. In ogni caso deve essere assicurata mediante targhe o altre indicazioni anche luminose, quando prescritto, l'identificabilità degli accessi ai vani interni dell'esercizio e le vie d'uscita del medesimo.

#### Articolo 4 - Caratteristiche dei locali adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande annessi a circoli privati.

I locali di circoli privati o di enti in cui si somministrano alimenti o bevande devono essere ubicati all'interno della struttura adibita a sede del circolo o dell'ente collettivo e non devono avere accesso diretto da strade, piazze o altri luoghi pubblici. All'esterno della struttura non possono essere apposte insegne, targhe o altre indicazioni che pubblicizzino le attività di somministrazione esercitate all'interno.

#### Articolo 5 - Norma transitoria

1. I locali per i quali è già autorizzata, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, la somministrazione di alimenti e bevande, dovranno essere resi conformi alle disposizioni degli articoli 2 e 3 del presente decreto entro il 31 ottobre 1994. Entro la stessa data, i circoli privati o enti che siano stati autorizzati, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, a somministrare alimenti e bevande, devono altresì ottemperare al divieto di apporre all'esterno dei locali insegne, targhe o altre indicazioni che pubblicizzino l'attività di somministrazione effettuata all'interno.

2. Le comunicazioni interne fra i locali adibiti a pubblico esercizio e i locali aventi diversa destinazione, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento debbono essere chiuse a chiave durante l'orario di apertura del pubblico esercizio e deve essere impedito l'accesso a chiunque.

- permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
- b) con struttura di tipo leggero, ancorata come al punto a) del presente comma e poggiata sulla pedana come sopra descritta, a un piano, tale da consentire il rapido e agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico; ripristini che, qualora necessari, saranno a carico del soggetto titolare del chiosco;
  - c) con parapetti o fioriere posti, in modo continuo o discontinuo, lungo il perimetro del dehors o al suo interno nonché con ombrelloni le cui proiezioni a elemento aperto, ricadano esclusivamente all'interno.
4. Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:
- a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno e in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti nell'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo e/o alle pareti degli edifici con ganci ed attacchi amovibili e/o tiranti di acciaio o altro materiale resistente; nelle zone storiche è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato;
  - b) tamponamento perimetrale esterno: per i chioschi dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati e con il contesto urbano; per i dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre in policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti nell'intorno;
  - c) copertura: sarà realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti nell'intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane nonché la loro canalizzazione e deflusso;
  - d) nelle aree eventualmente porticate è vietato realizzare dehors chiusi da tamponamenti e copertura; è consentito realizzare paratie frangivento in materiale trasparente, tralicci metallici o lignei verniciati per rampicanti collocati tra le pilastrate e parallelamente alla via con una altezza non superiore a 2,00 metri.
5. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi.
6. Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture di cui al presente articolo è l'autorizzazione amministrativa, di cui all'articolo 24 del presente Regolamento nel caso dei chioschi e dei dehors su suolo privato o l'atto di concessione del suolo pubblico nel caso dei dehors su suolo pubblico, e verrà rilasciato tenuto conto dei seguenti criteri direttivi ed elementi di valutazione per effetto dei quali il chiosco o il dehors:
- a) nel caso di utilizzo su aree pubbliche, deve essere realizzato entro quelle delle quali si è autorizzata l'occupazione e, per il caso di dehors, entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posto;
  - b) deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;
  - c) non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) non deve comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
  - e) deve essere progettato, nel caso dei chioschi, da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi simili contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta di autorizzazione amministrativa.
  - f) nel caso di utilizzo di area privata, oltre alle condizioni espresse al precedente punto a) per quanto attiene le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico e ai successivi punti b), c), d) ed e), può essere realizzato con titolo abilitativo che specifichi espressamente il carattere temporaneo (stagionale) dell'intervento e comunque solo se avente dimensioni complessive in pianta inferiori o uguali a 30 metri quadrati nel rispetto comunque degli eventuali vincoli o usi prescritti sulle aree interessate.
7. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o dehors è condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico ai sensi dei Regolamenti comunali vigenti all'atto del rilascio. Le eventuali sequenze stagionali di rimozioni e ripristino della struttura di cui ai precedenti commi, una volta che il relativo progetto sia stato favorevolmente esaminato, richiedono, purché non intervengano modifiche della struttura o del contesto d'ambito, il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico o, su suolo privato, la ripresentazione della denuncia solo nel caso di titolo abilitativo a carattere temporaneo in ogni caso presentata entro 60 giorni prima della scadenza del titolo abilitativo.
8. Qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi e/o dehors venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.

9. Non sono consentite soluzioni progettuali diverse da quelle indicate nel presente capitolo ed in particolare strutture rialzate poste a quote differenti rispetto al piano dello spazio prospiciente il pubblico esercizio.
10. L'approvvigionamento idrico deve avvenire mediante l'allacciamento fisso alla rete idrica pubblica ovvero mediante altra fonte autonoma, purché la potabilità dell'acqua erogata sia garantita ed accertata per mezzo di analisi da eseguirsi almeno ogni anno presso l'Autorità Sanitaria su richiesta dei conduttori dei chioschi e/o dehors.
11. I chioschi e dehors devono avere pavimento di materiale impermeabile unito e compatto e pareti lavabili, nonché impianti di acqua corrente con lavabo idoneo, dotato di dispositivo non manuale ed automatico per l'erogazione dell'acqua, ed idoneo sistema di raccolta dei rifiuti solidi e di canalizzazione e smaltimento dei rifiuti liquidi.
12. I chioschi dovranno essere dotati di bagni per il pubblico e/o per il personale.
13. I chioschi devono possedere almeno una mensola di materiale impermeabile, lavabile ed inossidabile, compatto ed unito.  
Devono inoltre essere dotati di un locale o reparto o armadietti da adibirsi a razionale deposito delle provviste; di idoneo frigorifero per la conservazione dei prodotti deperibili.
14. I chioschi e dehors in cui vengono preparati direttamente i prodotti da somministrare al pubblico (quali piadine, gnocco fritto o simili) devono rispondere, in quanto applicabili, ai requisiti previsti dal [comma 5 dell'articolo precedente](#) del presente Regolamento relativo ai laboratori artigianali.
15. Per i chioschi valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.M. 17.12.92 "Regolamento concernente i criteri di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi la somministrazione di alimenti e bevande"<sup>166</sup>.
16. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, stands, pedane, strutture pubblicitarie e attrezzature in genere che risultino necessarie per lo svolgimento occasionale di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati nonché per i banchi e le strutture di vendita ambulante da collocare in occasione di fiere o mercati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.  
La deroga è concessa dall'Amministrazione Comunale sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio, ove necessario della concessione del suolo pubblico, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura.
17. Ai fini del presente comma è considerato edicola ogni manufatto adibito prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici posto sul territorio comunale e privo di ancoraggi a terra, con esclusione di quelli relativi a cavi telefonici, cavi elettrici ed eventuali collegamenti con le tubature fognarie.  
Per l'installazione delle edicole di cui al capoverso precedente non è fatto obbligo di servizi igienici, anche chimici, considerato il fatto che tali edicole sono praticabili solo dagli operatori addetti alla vendita.  
La superficie massima concedibile non deve superare i trenta metri quadrati ovvero i ventiquattro metri quadrati limitatamente alle edicole che ricadono nei centri storici, da realizzare secondo tipologie compatibili con le caratteristiche degli stessi.  
L'altezza, misurata all'interno delle edicole, non deve superare i 2,70 metri.  
Per l'installazione delle edicole di cui al presente comma, occorre il preventivo rilascio del [permesso di costruire](#).  
Resta fermo l'obbligo della concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

---

<sup>166</sup> Vedasi nota precedente.

## CAPO OTTAVO

### VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE

#### **Art. 203 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE** [vai all'indice](#)

1. Il Comune, attraverso il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale, esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto Comunale, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli [strumenti urbanistici](#) ed alle modalità esecutive fissate nei [titoli abilitativi](#).  
Il Comune, per le attività previste dal presente Capo, può avvalersi della collaborazione dell'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna (IBACN).  
Le opere e i cantieri sono pertanto soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale, che potrà avvalersi anche dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale, oltre che delle strutture sanitarie territoriali.
2. Qualora personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale accertassero presunte violazioni urbanistico-edilizie, ne daranno immediata comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia che, in quanto Servizio competente in materia urbanistico-edilizia, verificherà, entro 30 giorni, l'effettiva o meno irregolarità delle opere riscontrate e procederà alle azioni amministrative repressive e sanzionatorie conseguenti, come disciplinate dagli articoli seguenti.  
Le opere edilizie autorizzate e realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28.1.1977, n. 10, che presentino difformità eseguite nel corso dell'attuazione del titolo edilizio originario, si ritengono sanate, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza.  
Quanto alla prova che le difformità rispetto al titolo abilitativo originario siano state eseguite nel corso dei lavori relativi all'intervento autorizzato, dovrà essere fornita, a richiesta dello Sportello Unico dell'Edilizia, idonea documentazione atta a dimostrare tali circostanze, quali l'originario accatastamento, l'assenza di interventi edilizi successivi, o altri documenti probanti.
3. Durante il corso dei lavori ed anche fino al rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#), ove previsto, e, negli altri casi, fino alla [comunicazione di fine dei lavori](#), le visite ai cantieri possono avere luogo, anche senza preavviso e non possono quindi essere sollevate eccezioni di sorta per tali visite né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.  
Tutti i cantieri edilizi sono soggetti a controllo, siano essi o meno ricompresi nel campione di opere edilizie soggette a verifica obbligatoria, ai sensi dell'art. 25 del presente Regolamento.  
La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del [permesso di costruire](#), della [denuncia di inizio attività](#) o dell'[autorizzazione amministrativa](#), il [direttore dei lavori](#) e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano previste nel titolo abilitativo e nel progetto.
4. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo Sportello Unico dell'Edilizia, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati alle verifiche.
5. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dal comma 4 dell'articolo 26 del presente Regolamento e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini del Titolo I, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, ferma restando l'applicazione dei commi 2 e 3 dell'articolo 29 e degli articoli da 44 a 51 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, secondo la difformità riscontrata.
6. Qualora i lavori venissero interrotti a seguito di provvedimento di sospensione dei lavori emesso dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti.
7. Qualora sia accertata dallo Sportello Unico dell'Edilizia, d'ufficio, nel corso dei controlli obbligatori o meno, su denuncia dei cittadini o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 precedente, lo Sportello Unico, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 26, commi 4 e 5 del presente Regolamento, non dà luogo alla sospensione dei lavori.  
L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione

costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7.8.1990, n. 241.

Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, il Responsabile dello Sportello Unico adotta e notifica ai soggetti di cui al capoverso precedente i provvedimenti sanzionatori previsti dagli articoli seguenti.

8. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto [cartello](#), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'art. 9, commi 4 e 5, della L.R. 21.10.2004, n. 23 e al dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
9. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori e sanzionatori conseguenti.  
Per le opere eseguite da amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti, lo Sportello Unico dell'Edilizia informa rispettivamente il Presidente della Giunta Regionale, il Presidente della Giunta Provinciale o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori e sanzionatori conseguenti.
10. Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo pretorio comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Provinciale, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti<sup>167</sup>.

**Art. 204 RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO,  
DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI,  
DEL PROGETTISTA E DEL FUNZIONARIO DELL'AZIENDA  
EROGATRICE DI SERVIZI PUBBLICI**

[vai all'indice](#)

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle [varianti in corso d'opera](#) di cui al comma 4 dell'articolo 26 del presente Regolamento, fornendo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinviare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In caso contrario il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia segnala al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, lo Sportello Unico dell'Edilizia ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari<sup>168</sup>.
4. Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. La sanzione è comminata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

<sup>167</sup> La trasmissione deve essere effettuata sulla base del modulo di comunicazione mensile predisposto dall'Assessorato Programmazione Territoriale Politiche Abitative Riqualificazione Urbana della Regione Emilia Romagna e trasmesso ai Comuni in data 22.12.2003, prot. n. 26678.

<sup>168</sup> A norma della L.R. n. 31/2002, art. 10 e 13, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

**Art. 205 LOTTIZZAZIONE ABUSIVA,  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.),  
DEPOSITO DEI FRAZIONAMENTI CATASTALI**

[vai all'indice](#) 

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli [strumenti urbanistici](#), vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di [opere di urbanizzazione](#) ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della [comunione](#) di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né [trascritti](#) nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano [pertinenze](#) di [edifici](#) censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 mq.
3. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione dello Sportello Unico dell'Edilizia, che il tipo medesimo è stato depositato presso lo Sportello comunale stesso.  
Il front office dello Sportello Unico provvede seduta stante, all'apposizione del timbro di avvenuto deposito, restituendone immediatamente copia timbrata.
4. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 10.000 metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale.
5. Nel caso in cui il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con provvedimento da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo precedente, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere [trascritto](#) a tal fine nei registri immobiliari.
6. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune ed il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23.
7. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 5, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
8. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del [catasto](#) dopo il 17.3.1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di [servitù](#).
9. Il certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2 precedente, deve essere rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli [strumenti urbanistici](#).
10. Lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale, incaricato del ricevimento della richiesta di certificato di destinazione urbanistica, ne verifica la completezza, secondo quanto indicato al successivo comma 12, e, a norma degli articoli 4 e 5 della Legge n. 241/1990, comunica al richiedente (per notifica o a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento) l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale.  
Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.  
La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione

del relativo nominativo sui moduli di richiesta del certificato, in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.

E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente.

Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere il certificato, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche a tale sottoscrizione.

Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di certificato di destinazione urbanistica in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

11. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto dal comma 9, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oltre che l'inesistenza di vincoli ovvero la loro previsione, da parte dello strumento urbanistico generale o di [strumenti attuativi](#) approvati.
12. La domanda di rilascio del certificato, in competente [bollo](#)<sup>169</sup> e redatta sulla base del modello distribuito presso il front office dello Sportello Unico o scaricabile dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale, va indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e presentata al front office dello Sportello stesso, il quale provvede immediatamente all'apposizione di apposito timbro di pre-accettazione ed alla successiva trasmissione al protocollo generale del Comune entro il giorno lavorativo successivo. La domanda dovrà essere ritrasmessa entro il giorno lavorativo successivo allo Sportello Unico dell'Edilizia. Ad essa deve essere allegato, a pena di improcedibilità, un estratto di mappa catastale, anche in semplice fotocopia, dal quale siano chiaramente individuabili i mappali interessati.  
Tale estratto di mappa dovrà indicare, a pena di improcedibilità, la seguente dicitura, sottoscritta dal richiedente: *"Il presente estratto è conforme alla situazione fisica e giuridica in atto sul terreno oggetto di richiesta di certificato di destinazione urbanistica"*.  
In alternativa all'estratto di mappa, potrà essere allegata copia, anche non autentica, del tipo di frazionamento interessante i mappali oggetto della richiesta certificato.  
La richiesta può essere formulata da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente, notaio, tecnico incaricato o altro).  
La domanda dovrà indicare i seguenti dati relativi al richiedente:
  - generalità, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, titolo in base al quale viene richiesto il certificato;
  - esatta specificazione della località dei terreni interessati e catastale (Nuovo Catasto Terreni): foglio e numero di mappa.
13. Nel caso in cui l'estratto catastale di cui al comma precedente, non sia sufficiente alla determinazione ed individuazione dei mappali interessati, il responsabile del procedimento, può richiedere, entro 10 giorni dal ricevimento della domanda, opportuna integrazione documentale, che potrà anche riguardare la sottoscrizione, da parte di un tecnico abilitato, dell'estratto catastale allegato alla domanda, con l'individuazione precisa del mappale interessato. Il termine per il rilascio di cui al comma 9 del presente articolo, decorre nuovamente per intero dalla data di ricevimento dell'integrazione richiesta.
14. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche di P.R.G. e/o di strumento attuativo del medesimo, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato. A richiesta dell'interessato, ed a seguito del versamento delle spese di estrazione di copia, al certificato potranno essere allegati gli stralci degli articoli delle norme di attuazione degli [strumenti urbanistici](#) comunali richiamati nel certificato.
15. Dovrà essere presentata una domanda di certificato di destinazione urbanistica per ogni foglio di mappa catastale interessato dalla richiesta.  
E' facoltà comunque del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia rilasciare, anche se per una richiesta unica, più di un certificato, quando ciò sia necessario per la complessità o la quantità dei dati richiesti.
16. Ai fini del ritiro del certificato e per ogni certificato rilasciato (anche nelle ipotesi di cui al comma precedente), dovrà essere prodotta la ricevuta di avvenuto versamento dei prescritti diritti di segreteria, secondo quanto indicato all'articolo [250](#) del presente Regolamento.

<sup>169</sup> La Risoluzione del Ministero delle Finanze – Direzione Generale. Tasse, 29.12.1992, n. 390587/92, ha stabilito che "...in applicazione dell'articolo 5 della Tabella, allegato B, annessa al D.P.R. 26.10.72, n. 642, e successive modificazioni, il certificato di destinazione urbanistica può essere rilasciato in esenzione del pagamento del tributo di bollo quale atto presentato al competente ufficio finanziario ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie (liquidazione imposta di successione). Conseguentemente la richiesta del certificato può essere redatta in carta libera, ai sensi dell'articolo 14 della menzionata tabella".

**Art. 206 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

[vai all'indice](#)

1. Gli interventi di [nuova costruzione](#) eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un [organismo edilizio](#) integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di [volumi edilizi](#) oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del [titolo abilitativo](#) richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo [232](#) del presente Regolamento, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di [sedime](#) nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva [superficie utile](#) abusivamente costruita.
4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.
6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

**Art. 207 DEFINIZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI**

[vai all'indice](#)

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo [231](#) sono variazioni essenziali al progetto approvato quelle definite all'articolo [27](#), comma 1, del presente Regolamento.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui [volumi tecnici](#) e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su [immobili](#) sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio, ai sensi e per gli effetti degli articoli [231](#) del presente Regolamento e 44 del D.P.R. n. 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

**Art. 208 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

[vai all'indice](#)

1. Gli interventi e le opere di [ristrutturazione edilizia](#) eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con [variazioni essenziali](#) da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune, tramite il Servizio LL.PP. e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello Unico, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi lo Sportello Unico può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consoni al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Il Responsabile dello Sportello Unico si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.
3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla legge regionale 24.3.2000, n.



20, lo Sportello Unico, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il [contributo di costruzione](#) di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31/2002.

#### **Art. 209 INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO ED ALTRI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO**

[vai all'indice](#) 

1. Gli interventi di [nuova costruzione](#) e di [ristrutturazione edilizia](#) eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune, tramite il servizio LL.PP. e a spese del responsabile dell'abuso.
2. Fuori dai casi di cui all'articolo [240](#), lo Sportello Unico, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23 e comunque non inferiore a 1.000,00 €, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Il Responsabile dello Sportello Unico si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.
3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il [contributo di costruzione](#) di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, qualora dovuto.
4. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo [29](#), comma 1, lettere a), d), e), j), k), m), n) e o), del presente Regolamento, eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, nonché il [mutamento di destinazione d'uso](#) senza opere, la [demolizione](#) senza ricostruzione e il [restauro e risanamento conservativo](#) su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23 e comunque non inferiore a 1.000,00 €. In tale ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 210 TUTELA DEI SUOLI DI PROPRIETA' DEGLI ENTI PUBBLICI**

[vai all'indice](#) 

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, di interventi in assenza di [titolo abilitativo](#), ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello Unico dell'Edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del Comune, tramite il Servizio LL.PP. ed a spese del responsabile dell'abuso nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al ripristino entro il termine indicato al comma 1.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli Enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 211 OPERE EDILIZIE ABUSIVE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

[vai all'indice](#) 

1. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 dell'articolo [24](#) del presente Regolamento in assenza dell'autorizzazione amministrativa o in difformità da essa, comporta l'irrogazione a carico del responsabile di una sanzione amministrativa, determinata caso per caso dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in relazione al tipo di opera, da 25 € a 500 €.
2. Nel caso in cui le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione amministrativa o in difformità da essa siano in contrasto con la disciplina dettata dagli [strumenti urbanistici](#) o dal presente Regolamento, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ingiunge di provvedere alla regolarizzazione dell'opera. Qualora ciò non sia possibile

o l'interessato non provveda nei termini stabiliti dall'ingiunzione, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ingiunge la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'interessato e, in caso di ulteriore inottemperanza, a mezzo del Servizio LL.PP. e Patrimonio comunale, con rivalsa delle spese necessarie nei confronti del soggetto inadempiente.

#### **Art. 212 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

[vai all'indice](#)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di [permesso di costruire](#) o in difformità da esso, ovvero in assenza di [denuncia di inizio attività](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli [231](#), comma 3, e [233](#), comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
3. Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
  - a) nelle ipotesi di [nuova costruzione](#), del [contributo di costruzione](#) in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'articolo [84](#) del presente Regolamento, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000,00 €;
  - b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#), e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000,00 €;
  - c) nei restanti casi, di una somma, da 500,00 € a 5.000,00 €, stabilita dallo Sportello Unico in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23.
4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del [professionista abilitato](#) che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attività in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo [9](#) del presente Regolamento.
5. La domanda per il rilascio del permesso in sanatoria o la presentazione della denuncia di inizio attività in sanatoria, contenuta nell'apposita cartella in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo, è presentata al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello stesso, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo [23](#) inerenti alle parti abusivamente realizzate. Della avvenuta allegazione di tale documentazione progettuale dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di specifica distinta, debitamente datata e sottoscritta dal richiedente e dal progettista. E' di norma preferibile denominare ogni elaborato allegato alla domanda di permesso in sanatoria o alla denuncia di inizio attività in sanatoria utilizzando le stesse denominazioni dell'articolo [23](#), eventualmente seguite da un punto e da un numero progressivo, in caso di più elaborati dello stesso tipo.

La richiesta di permesso in sanatoria dovrà rispettare le norme vigenti in materia di [bollo](#).
5. La richiesta di permesso in sanatoria o la presentazione della denuncia di inizio attività in sanatoria dovrà contenere, anche ai fini delle incombenze poste a carico dell'Amministrazione Comunale in ordine alle disposizioni sull'anagrafe tributaria, di cui al D.P.R. 29.9.1973, n. 605, le generalità, data e luogo di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale del titolare e del tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali.
6. La domanda del permesso in sanatoria o la richiesta della denuncia in sanatoria è accompagnata da una dichiarazione del [tecnico abilitato](#) che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto in sanatoria presentato agli [strumenti urbanistici](#) adottati ed approvati ed al presente Regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, sia al momento della realizzazione delle [opere edilizie](#) abusive, sia al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria o la richiesta della denuncia in sanatoria.
7. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, dopo averne verificata la correttezza e la presenza dei requisiti minimi di completezza formale e quindi la sua ricevibilità, provvederà ad apporre sul frontespizio della domanda del permesso in sanatoria o della richiesta della denuncia in sanatoria un timbro di preaccettazione e quindi procederà all'inoltro della stessa all'Ufficio Protocollo Generale comunale entro il giorno lavorativo successivo.
8. Qualora la carenza della documentazione allegata alla domanda del permesso in sanatoria o alla richiesta della denuncia in sanatoria, rispetto a quella prescritta dall'articolo [23](#), sia particolarmente rilevante e tale da configurare la mancanza dei requisiti fondamentali completezza e quindi di ammissibilità al procedimento, il front office dello Sportello Unico dichiarerà la irricevibilità della domanda del permesso in sanatoria o della richiesta

della denuncia in sanatoria e non procederà alla sua acquisizione, non procedendo quindi all'apposizione del timbro di preaccettazione.

9. Ai fini del precedente comma si considerano come rispettose dei requisiti minimi di completezza, dal punto di vista progettuale ed amministrativo, e come tali in grado di avviare il relativo procedimento amministrativo, le istanze corredate almeno dalla seguente documentazione minima, in riferimento a quanto prescritto dall'articolo 23, in riferimento alla specificità delle opere edilizie abusivamente realizzate:

- ☐ documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 23: lettere a), b), c), d), e), f), h1), h2), h3), h4), h6), k), i), l), p), s1), s3), s8), s14), t1), t2), t6);
- ☐ documentazione di cui al comma 4 dell'articolo 23: lettere U1), U2, U3, U4, U5;
- ☐ documentazione di cui al comma 5 dell'articolo 23: lettere V1), V2), V5).

La seguente documentazione potrà essere temporaneamente sostituita con una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#):

- ☐ documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 23: lettere o), r1), s4), s5), s6), t3), t4), v), w), x).

Tale documentazione dovrà essere comunque prodotta, in unica soluzione, entro il termine stabilito per il rilascio del permesso in sanatoria o entro 30 giorni dalla presentazione nel caso della denuncia in sanatoria. Qualora il responsabile del procedimento, al momento della produzione di tale documentazione, rilevi la sua non regolarità, non si procederà al rilascio del permesso in sanatoria e si provvederà alla formale sospensione della richiesta della denuncia in sanatoria, e verrà concesso un ulteriore termine di 15 giorni per la regolarizzazione o la rettifica della documentazione irregolare. Qualora, alla scadenza di detto termine, l'interessato non abbia provveduto alla rettifica o alla regolarizzazione, la domanda di permesso in sanatoria presentata o la richiesta della denuncia in sanatoria perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso in sanatoria o della richiesta della denuncia in sanatoria.

10. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento stesso. Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.

La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di istruttoria della domanda di permesso in sanatoria o di presentazione della richiesta della denuncia in sanatoria, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta del permesso in sanatoria o della denuncia in sanatoria, in distribuzione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia.

Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole pratiche, a mezzo di provvedimento dirigenziale.

E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente e/o con il tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali. Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere il permesso in sanatoria, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio del permesso in sanatoria o all'istruttoria della denuncia in sanatoria.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande di permesso in sanatoria o la richiesta della denuncia in sanatoria in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

11. Qualora l'[immobile](#) oggetto dell'intervento edilizio abusivo sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, entro il termine istruttorio di 60 giorni di cui al comma 3, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede al rilascio del relativo atto di assenso o al motivato diniego dello stesso.

In tale ipotesi il richiedente è tenuto a presentare la domanda di permesso in sanatoria o la richiesta della denuncia in sanatoria, corredata da specifica richiesta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia di autorizzazione. Il permesso in sanatoria dovrà quindi richiamare tale atto di autorizzazione.

12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento edilizio abusivo sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla domanda o alla richiesta della denuncia in sanatoria, spetta allo Sportello Unico dell'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto, [sospendendo](#) altresì i termini istruttori di cui al comma 3. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia convoca una [Conferenza](#) dei Servizi. La domanda di permesso in sanatoria o la presentazione della denuncia in sanatoria è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la Conferenza ha esito non favorevole.

13. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda o della richiesta della denuncia in sanatoria, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dallo Sportello Unico dell'Edilizia

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'[interruzione](#) del termine istruttorio di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Se la documentazione di completamento non viene prodotta entro 30 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso in sanatoria o la richiesta della denuncia in sanatoria presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso in sanatoria o della richiesta della denuncia in sanatoria.

14. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia in sanatoria, ovvero entro 60 giorni dalla data dell'eventuale completamento documentale richiesto ai sensi del comma precedente il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali interessati e richiedendo alle amministrazioni esterne eventualmente interessate, il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento di sanatoria.

Per quanto riguarda i pareri interni all'Amministrazione che il responsabile del procedimento richiede ad altri uffici o servizi comunali, questi vanno richiesti mediante nota interna, attraverso l'Ufficio Protocollo comunale, e devono essere rilasciati per iscritto entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine essi si intendono positivamente acquisiti. In ogni caso i predetti Servizi sono responsabili dei loro pareri, sia che questi siano stati espressi in forma esplicita sia che siano stati acquisiti per decorso del termine di 15 giorni precedente.

Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 15 ed a redigere una relazione scritta al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Trovano applicazione, in proposito, le disposizioni dettate dall'articolo 16, comma 2, della Legge n. 241/90.

Alla Commissione di cui al Titolo II del Capo Primo del presente Regolamento è data facoltà di richiedere, autonomamente rispetto al procedimento generale di rilascio del permesso in sanatoria ed analogamente a quanto vale per il responsabile del procedimento, eventuale documentazione integrativa necessaria per l'espressione del parere di competenza, in riferimento esclusivamente alla natura di tale parere ed ai contenuti della Dichiarazione di Indirizzi, attraverso richiesta scritta da parte del Presidente direttamente all'interessato. Tale richiesta di documentazione integrativa non [sospende](#) né [interrompe](#) i termini del procedimento generale di rilascio del permesso in sanatoria. La Commissione deve pertanto esprimere il proprio parere entro il termine fissato dal comma 6 dell'articolo [11](#) e comunque entro il termine massimo concesso al responsabile del procedimento per la conclusione dell'istruttoria.

In ogni caso, la motivata proposta del responsabile del procedimento di cui al comma 15, dovrà tenere conto del ruolo della Commissione, dando ragione quindi, al suo interno, del parere della Commissione, o della sua mancata acquisizione, o in quanto esso non è richiesto su quella determinata pratica, o in quanto, pur richiesto, non è stato reso e per quali motivazioni.

15. Acquisiti tali atti, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento di rilascio o diniego della sanatoria, corredata da una relazione, fermo restando che la responsabilità della rispondenza del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, rimane in capo esclusivamente al tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali.
16. Tale motivata proposta dovrà riassumere la trattazione della pratica, essa si dovrà quindi concludere con la proposta articolata di un provvedimento di approvazione oppure di reiezione della domanda di rilascio del permesso in sanatoria.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso in sanatoria, il responsabile del procedimento verifica in particolare:

- a) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato, mediante verifica formale della presenza della dichiarazione di cui al punto 1), del comma 1, del precedente articolo [23](#);
- b) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale, sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria;
- c) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto dal presente Regolamento e dagli [strumenti urbanistici](#).

Le verifiche da parte del responsabile del procedimento non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali.

Il responsabile del procedimento deve, inoltre, formulare, nell'ambito della motivata proposta, una valutazione circa la realizzazione o la monetizzazione di aree a [standard](#), quando tale possibilità sia prevista dagli [strumenti urbanistici](#) comunali.

17. Al responsabile del procedimento non compete alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse al permesso in sanatoria, le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del tecnico abilitato

sottoscrittore degli elaborati progettuali. Il rilascio del permesso in sanatoria fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia, oltre che di Codice Civile.

Non compete al permesso in sanatoria la verifica delle norme di carattere privatistico a tutela degli eventuali diritti privati (esistenza di servitù, ecc.).

18. Il termine di 60 giorni di cui al comma 3 può essere sospeso, una sola volta, se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dall'articolo 23 a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale. Tale documentazione integrativa inoltre, non potrà comunque in ogni caso riguardare quanto prescritto dall'articolo 23 in riferimento alla documentazione generale da allegare alle istanze di permesso in sanatoria, ma solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica (come, ad esempio una ulteriore sezione significativa rispetto alle due minime prescritte all'articolo 23, un maggior dettaglio della relazione tecnica illustrativa, un ulteriore particolare costruttivo, ecc.). Il termine dei 60 giorni riprende a decorrere, per il tempo ancora mancante alla conclusione dell'istruttoria al momento della sua sospensione, a partire dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta. Se la documentazione integrativa non viene prodotta entro 15 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso in sanatoria presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso in sanatoria.
19. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.
20. Il permesso in sanatoria è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della Conferenza dei Servizi, di cui al comma 19, e deve essere notificato all'interessato. La consegna dell'atto direttamente ad opera del front office, con sottoscrizione dell'atto stesso per ricevuta da parte dell'interessato, produce gli stessi effetti della notifica. L'atto potrà essere consegnato, in luogo del richiedente, anche al tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali, allo scopo delegato dal richiedente stesso. La delega potrà essere costituita anche da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal tecnico abilitato sottoscrittore degli elaborati progettuali. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo Pretorio mediante avviso sintetico (indicante il nome del titolare del permesso di costruire, la natura delle opere e l'ubicazione dell'immobile interessato), pubblicato per almeno 15 giorni. Tale affissione non fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa del permesso in sanatoria. Il permesso in sanatoria può essere notificato anche in pendenza di pubblicazione. L'eventuale mancata pubblicazione costituisce esclusivamente vizio di procedura formale, sanabile in ogni momento, senza la necessità di alcun provvedimento di revoca, sostituzione, integrazione o altro intervento sul permesso in sanatoria rilasciato, il quale resta comunque valido, operante e soggetto ai consueti termini di impugnativa a prescindere dalla sua pubblicazione.
21. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di permesso in sanatoria deve essere comunicata al richiedente entro i 15 giorni successivi al rilascio del permesso o al provvedimento motivato di diniego, con l'indicazione della documentazione eventualmente necessaria per il ritiro del permesso.
22. Decorso inutilmente il termine di 60 giorni di cui al comma 3 per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso in sanatoria si intende respinta.
23. Chiunque può prendere visione presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia del permesso in sanatoria e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati, sia durante la fase istruttoria sia dopo la conclusione del procedimento, secondo le modalità previste al successivo articolo 251. Il permesso in sanatoria, completo degli allegati che lo integrano, è un atto pubblico, ed è dovere dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite il proprio front office, di garantire il diritto di accesso rispetto ad esso. Chiunque abbia un legittimo interesse connesso alla richiesta di permesso in sanatoria, ha anche diritto di ottenerne copia, oltre che del formale atto di permesso in sanatoria, anche degli elaborati grafici approvati ed allegati al permesso stesso. Chiunque ottiene copia del permesso in sanatoria e dei relativi allegati grafici, si assume automaticamente la responsabilità circa l'uso che verrà fatto di tali copie. Resta inalterato il diritto dei titolari del permesso e dei tecnici abilitati sottoscrittori degli elaborati progettuali di tutelarsi, nelle opportune sedi penali e/o civili, contro l'eventuale abuso da parte di coloro che abbiano ottenuto copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso in sanatoria e che ne facciano uso diverso da quello connesso al rilascio, senza alcuna responsabilità da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.
24. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire, viene rilasciato con le procedure relative. Il termine di inizio lavori coincide con la data di rilascio del provvedimento misto, mentre il termine di ultimazione

lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento oggetto di permesso di costruire.

#### **Art. 213 SANZIONI APPLICABILI PER LA MANCATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

[vai all'indice](#)

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23.
2. La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2.000,00 €, fermo restando quanto previsto dall'articolo [229](#), comma 3.

#### **Art. 214 INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A PERMESSO DI COSTRUIRE ANNULLATO**

[vai all'indice](#)

1. In caso di annullamento del [permesso di costruire](#), qualora non sia possibile in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, lo Sportello Unico dell'Edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23. La valutazione è notificata all'interessato dal Responsabile dello Sportello Unico e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo [237](#).

#### **Art. 215 SALVAGUARDIA DELLE AREE INEDIFICABILI E DELLE AREE SOGGETTE A TUTELA**

[vai all'indice](#)

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18.4.1962, n. 167, ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.
2. Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di [pertinenza](#) delle stesse a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo [231](#), comma 6. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.
3. Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilità o di destinazione indicati al comma 1, il Responsabile dello Sportello Unico ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo, e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.
4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30.12.1923, n. 3267 o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16.6.1927, n. 1766, ovvero su aree di cui al decreto legislativo 22.1.2004, n. 42, comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia alle amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.
5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 42/2004, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, il competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

**Art. 216 SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI VINCOLATI**[vai all'indice](#)

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42/2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 20.000,00 €, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.
2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario [organismo edilizio](#), ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 20.000,00 €. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello Unico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Il Responsabile dello Sportello Unico si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.
3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, lo Sportello Unico dell'Edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000,00 a 20.000,00 €.

**Art. 217 DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE**[vai all'indice](#)

1. La demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, disposti dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in tutti i casi disciplinati dal presente Capo e dalla Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, sono attuati dal Comune, tramite il Servizio LL.PP., entro il termine di centottanta giorni dalla data di assunzione del provvedimento, sulla base di una valutazione tecnico-economica dei lavori approvata dalla Giunta comunale.
2. Il Comune può richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23.
3. Le opere di demolizione sono attuate con metodologie selettive finalizzate al recupero e al riuso. I materiali, derivanti dalle demolizioni non direttamente riutilizzabili sono conferiti ad impianti autorizzati per il recupero e il riciclaggio di materiali edili, ad eccezione di quelli che, per loro natura, devono essere conferiti direttamente ad impianti di smaltimento.
4. Al fine di agevolare l'esecuzione da parte del Comune dei provvedimenti di demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, adottati ai sensi della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, l'Amministrazione Provinciale seleziona, anche per distinti ambiti territoriali, le imprese alle quali il Comune può affidare direttamente la realizzazione dei relativi lavori.

**Art. 218 EROGAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI**[vai all'indice](#)

1. E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di [permesso di costruire](#), nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.
2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del [permesso in sanatoria](#), ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.
3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante che

l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

**Art. 219 RISCOSSIONE ED UTILIZZO DEI PROVENTI DERIVANTI DAL  
PAGAMENTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE**

[vai all'indice](#)

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Capo sono riscossi dal Comune e destinati:
  - a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
  - b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
  - c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgono il personale dipendente facente parte dello Sportello Unico dell'Edilizia; a tal fine potrà essere destinata una quota fino al 5% dei proventi annuali, in aggiunta alla quota prevista dal comma 6, dell'articolo [81](#) precedente, da assegnare attraverso lo stesso specifico Regolamento ivi citato;
  - d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.
2. I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.



## CAPO NONO

### DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 220 TOLLERANZE

[vai all'indice](#)

1. Per “*tolleranza*” si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici progettuali e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.
2. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli [strumenti urbanistici](#) e del presente Regolamento sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) né costituisca violazione edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), ed al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza), e comunque non oltre cm 30,00 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a 5 cm in valore assoluto.  
Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.
3. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.
4. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
5. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze solo ed esclusivamente se indicate nella formulazione del requisito stesso.
6. Le medesime tolleranze di cui al secondo comma sono ammesse nelle misurazioni delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

#### Art. 221 SANZIONI. DANNO AMBIENTALE

[vai all'indice](#)

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento Urbanistico-Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale, e mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'articolo 16 della Legge 16.1.2003, n. 3 “Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione”<sup>170</sup>, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia<sup>171</sup>.  
Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.
2. Fatto salvo quanto diversamente previsto negli articoli precedenti per specifiche violazioni, sono in ogni caso stabilite le seguenti [sanzioni pecuniarie](#):

**Commento [UU-A15]:** da verificare la quota di sanzione pecuniaria

<sup>170</sup> Art. 16 della Legge n. 3/2003:

“Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni alle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 a 500 €”.

<sup>171</sup> L'“inottemperanza ai provvedimenti previsti dal presente Regolamento comporta la denuncia all'Autorità Giudiziaria a carico del soggetto inadempiente, a norma dell'articolo 650 del Codice Penale.

Violazione accertata	Articolo di riferimento	Sanzione pecuniaria <sup>172</sup>
Mancata comunicazione di inizio dei lavori per permesso di costruire	43	25 €/300 € 50 €
Mancato rispetto delle modalità di comunicazione della sostituzione del Direttore dei Lavori e del Costruttore	5	25 €/300 € 50 €
Comunicazione di inizio lavori tardiva, inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	43	25 €/150€ 50 €
Mancata comunicazione variazioni nominativi sulla comunicazione inizio lavori	43	25 €/150€ 50 €
Mancata o tardiva comunicazione fine dei lavori	68	25 €/300 € 50 €
Comunicazione fine lavori inesatta o incompleta	68	25 €/150€ 50 €
Ritardo o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione allo Sportello Unico dell'Edilizia di copia della scheda tecnica descrittiva	71	77 €/464€ 154 €
Mancanza di ordine di cantiere	51	25 €/450 € 50 €
Ordine di cantiere inesatto o incompleto	51	25 €/150€ 50 €
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	52	25 €/150€ 50 €
Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	44	25 €/300 € 50 €
Assenza o inadeguata segnalazione di cantiere	44	25 €/450€ 50€
Inizio lavori prima del ritiro del permesso di costruire	20	25 €/450€ 50€
Presentazione della DIA di variante minore in corso d'opera dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo abilitativo originario	26	25 €/464€ 50 €
Mancata presentazione, contestualmente alla dichiarazione finale di regolare esecuzione delle opere soggette a denuncia di inizio attività, della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero della dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento	30	516 €
Inosservanza obbligo di mantenimento di spazi, edifici ed aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	120-179- 180	25 €/464€ 50 €
Mancata rimozione delle opere precarie entro i termini prescritti	40	25 €/464€ 50 €
Accumulo su aree pubbliche di materiali di risulta o provenienti da demolizioni	48	25 €/300 € 50 €
Superamento dei limiti massimi di esposizione al rumore nei cantieri edili	49	25 €/464€ 50 €
Mancata sospensione dei lavori in caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico	50	25 €/464€ 50 €
Violazione agli obblighi del committente o del responsabile dei lavori in tema di sicurezza dei cantieri edili	54	25 €/150€ 50 €
Violazione agli obblighi del coordinatore per la progettazione in tema di sicurezza dei cantieri edili	55	25 €/150€ 50 €
Violazione agli obblighi del coordinatore per l'esecuzione dei lavori in tema di sicurezza dei cantieri edili	56	25 €/150€ 50 €
Violazione alle misure generali di tutela nei cantieri edili ed alla segnaletica di sicurezza	59-67	25 €/150€ 50 €
Violazione alle disposizioni sulla salvaguardia del verde	107	25 €/150€ 50 €
Utilizzo di immobili in assenza di certificato di conformità edilizia ed agibilità	122	77 €/464€ 154 €
Mancata o scorretta collocazione del numero civico	158	25 €/150€ 50 €
Scorretta collocazione delle antenne paraboliche e dei collettori solari	159	25 €/300 € 50 €
Opere di scavo su spazi pubblici non autorizzate o eseguite in violazione dell'autorizzazione	168	50 €/300 € 100 €
Inosservanza delle distanze degli alberi dai confini	107	77 €/464€ 154 €

<sup>172</sup> Articolo 16, comma 1, Legge 24.11.1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale":

"E' ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di 60 giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione".

Inosservanza di ordinanze o provvedimenti in genere previsti dal Regolamento	-	25 €/500€ 50 €
--	---	-------------------

3. La inosservanza alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le sanzioni amministrative stabilite dall'articolo n. 358 del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27.7.1934 oltre che dalla specifica normativa in materia. Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.
4. 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 della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è sanzionabile ai sensi dell'art. 164 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, è quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

**A) Opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume utili:**

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" 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. 42/04

· V<sub>vm</sub> = Valore venale medio corrispondente a :

- A) per immobili a destinazione residenziale 1.300,00 €/mq
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica 1.200,00 €/mq
- C) per immobili a destinazione produttiva 800,00 €/mq
- D) per le residenze rurali 1.000,00 €/mq
- E) per gli altri immobili rurali in genere 700,00 €/mq

· Cum = Costo unitario medio corrispondente a :

- A) per immobili a destinazione residenziale 900,00 €/mq
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica 600,00 €/mq
- C) per immobili a destinazione produttiva 300,00 €/mq
- D) per le residenze rurali 700,00 €/mq
- E) per gli altri immobili rurali in genere 250,00 €/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

· Z<sub>u</sub> = 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: 1,10
- Zona 3 = Fascia di rispetto autostradale: 1,00

- S<sub>c</sub> = Superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri :

- 1. Vani utili e vani accessori: 1,00
- 2. Autorimesse singole e volumi tecnici: 0,50
- 3. Autorimesse condominiali: 0,20
- 4. Logge, Balconi, Verande, Cantine, Soffitte: 0,30

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove unità immobiliari, 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 m 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di m 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:

- 2.500,00 € per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- 1.500,00 € per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di ristrutturazione edilizia 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:

- 1.500,00 € per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- 800,00 € per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di restauro e risanamento conservativo l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

#### **Art. 222 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI**

[vai all'indice](#)

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come [manutenzione straordinaria](#) (fermo restando che le opere di [ordinaria manutenzione](#) sono sempre legittime), [restauro e risanamento conservativo](#), nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di [superficie](#) o alterazione della [sagoma](#) fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione. Tali opere sono da ritenersi sanate se, inoltre, non siano state, al tempo della loro esecuzione, soggette al regime della concessione edilizia ed inoltre se la loro realizzazione senza titolo o in difformità da questo, non comporta l'irrogazione di sanzioni penali ed infine se la loro esecuzione non comporta il versamento di un [contributo di costruzione](#) e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza stabiliti dal presente Regolamento.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'articolo 26 della Legge n. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'articolo [237](#) del presente Regolamento.
4. Per la determinazione della data di esecuzione di tali opere, quando non sia altrimenti accertabile da dati o documentazioni oggettive, è possibile ricorrere all'autocertificazione da parte del soggetto interessato, a mezzo di una [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà](#), redatta ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.
5. La prescrizione di cui al presente articolo è conseguita anche su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

#### **Art. 223 MODELLI DI RIFERIMENTO O FACSIMILI**

[vai all'indice](#)

1. Per i procedimenti amministrativi per i quali il presente Regolamento fa riferimento a specifica modulistica, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dallo Sportello Unico dell'Edilizia ed in distribuzione presso il relativo front office o scaricabile direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet Comunale.  
Tale modulistica deve obbligatoriamente essere contenuta in apposita cartella rigida predisposta dallo Sportello Unico dell'Edilizia e in distribuzione presso il relativo front office.  
Anche per l'[ordine di cantiere](#) deve essere utilizzato il modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia e in distribuzione presso il relativo front office.
2. La modulistica relativa ai procedimenti disciplinati dal presente Regolamento viene approvata con determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
3. Con specifica deliberazione di Giunta Comunale sono stabiliti altresì gli importi dei costi delle cartelle rigide relative al [permesso di costruire](#) ed alla [denuncia di inizio attività](#), oltre che degli ordini di cantiere.
4. Valgono in ogni caso le disposizioni del precedente articolo [8](#).

#### **Art. 224 RILASCIO DI CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

[vai all'indice](#)

1. Ogni attestazione o certificazione in materia edilizia ed urbanistica (certificazioni di fabbricati non aventi caratteristiche di lusso, certificazioni di opere eseguite sul patrimonio edilizio esistente fruente di agevolazioni fiscali, attestazioni circa le date di inizio e di fine dei lavori su pratiche edilizie, ecc.), da parte di privati o di altri enti esterni all'Amministrazione Comunale, devono essere richiesti al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con specifica domanda in [bollo](#), da inoltrare presso il front office dello Sportello stesso e sulla base dei modelli in distribuzione presso il front office medesimo o scaricabili direttamente dalle pagine web dello Sportello all'interno dal sito internet comunale.
2. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, incaricato del ricevimento della domanda, ne verifica la completezza in ordine alla specifica richiesta, al fine di verificare l'allegazione di tutte le indicazioni ed informazioni necessarie al fine del rilascio della certificazione o attestazione richiesta, e comunica al richiedente (per notifica o a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento) l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale. Provvede altresì immediatamente all'apposizione di apposito timbro di pre-accettazione ed alla successiva trasmissione al protocollo generale del Comune entro il giorno lavorativo successivo.

Il responsabile del procedimento viene nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, e deve coordinare temporalmente e funzionalmente tutte le fasi del procedimento per garantirne la conclusione nei termini previsti dal presente articolo; deve costituire il referente unico e permanente del richiedente per tutta la durata del procedimento, anche per eventuali informazioni sullo stato di trattazione della pratica e sui problemi connessi.

La nomina del responsabile del procedimento può anche avvenire in via generale per competenza specifica relativamente allo specifico procedimento di rilascio di tutte le certificazioni o attestazioni in materia urbanistico-edilizia o di alcune di esse, tramite provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e di avvio del procedimento stesso si intende assolta mediante la riproduzione del relativo nominativo sui moduli di richiesta di certificazione o attestazione, in distribuzione presso il front office dello Sportello Unico.

Il responsabile del procedimento può essere anche lo stesso Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. In tal caso egli nominerà sé stesso quale responsabile del procedimento, in via generale o per singole richieste, a mezzo di provvedimento dirigenziale.

E' incompatibile la nomina del responsabile del procedimento per [parentela ed affinità](#) fino al 6° grado, con il richiedente.

Nel caso che tali incompatibilità siano in capo al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, chiamato a sottoscrivere l'attestazione o la certificazione, egli, nel provvedimento di nomina del responsabile del procedimento, delegherà quest'ultimo anche al rilascio dell'attestazione o certificazione.

Il responsabile del procedimento comunale istruisce le richieste di certificazioni e di attestazioni in materia edilizia ed urbanistica in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

3. Entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta il responsabile del procedimento verifica la completezza della stessa (relativamente alla necessità di documentazione particolare afferente la specifica richiesta) ed eventualmente [sospende](#) il procedimento con una richiesta di integrazioni, che deve comunque avvenire entro detto termine di 10 giorni e per una sola volta.
4. Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda o dal ricevimento delle integrazioni richieste, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia rilascia la certificazione o attestazione richiesta.
5. Entro il termine di cui al comma 4, il responsabile del procedimento deve, se dal caso, acquisire i pareri o le eventuali documentazioni necessarie al rilascio del certificato o attestazione richiesti, resi da altri uffici o servizi comunali. La richiesta deve essere formulata per iscritto attraverso il protocollo interno comunale. Il parere o la documentazione richiesta devono essere resi per iscritto entro 10 giorni dalla richiesta.
6. Per certificazioni o attestazioni particolarmente complesse e che richiedono notevole attività di ricerca e di elaborazione dei dati e delle informazioni, potrà essere concesso per il rilascio un termine maggiore di quello indicato al comma 4, fermo restando che comunque il rilascio dovrà avvenire entro 60 giorni e che di tale circostanza si dovrà dare comunicazione al richiedente entro 15 giorni dalla richiesta.
7. Il rilascio della certificazione o attestazione è soggetto al pagamento dei prescritti diritti di Segreteria di cui all'articolo [250](#) del presente Regolamento.

#### **Art. 225 DIRITTI DI SEGRETERIA SUGLI ATTI URBANISTICO-EDILIZI**

[vai all'indice](#) 

1. Ai sensi del comma 10, dell'articolo 10, del D.L. 18.1.93, n. 8, convertito con modificazioni nella Legge 19.3.93, n. 68, nonché della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e del Decreto Legislativo n. 213/98, sono istituiti i diritti di segreteria, che il Comune è tenuto ad applicare sugli atti urbanistico-edilizi:
2. In particolare detti diritti sono dovuti per i seguenti atti:
  - a) [permesso di costruire](#) gratuito;
  - b) permesso di costruire oneroso;
  - c) [denuncia di inizio attività](#) gratuita;
  - d) denuncia di inizio attività onerosa;
  - e) autorizzazioni alla presentazione di piani urbanistici attuativi;
  - f) [certificati di destinazione urbanistica](#);
  - g) [certificati d'uso](#);
  - h) certificazioni ed attestazioni in materia urbanistico-edilizia;
  - i) [valutazioni e pareri preventivi](#).
3. Tali diritti vengono riscossi mediante versamento con bollettino di conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale.
4. Gli importi di tali diritti di segreteria sono stabiliti con specifica deliberazione della Giunta Comunale e sono soggetti ad aggiornamento biennale in base al 75% della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24.2.1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Valgono inoltre le disposizioni dettate dal D.P.R. 12.4.2006, n. 184 "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi".

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Il diritto di accesso agli atti urbanistico-edilizi di competenza dello Sportello Unico dell'Edilizia si esercita nelle forme e con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale sul diritto di accesso dei cittadini ai provvedimenti e documenti amministrativi ed alle informazioni, il quale individua altresì le spese di riproduzione da porre a carico dei richiedenti per l'estrazione di copie degli atti.

Il diritto di accesso non può essere finalizzato alla verifica della efficienza della Pubblica Amministrazione e deve presentare un diretto collegamento con specifiche situazioni giuridicamente rilevanti del richiedente; ne consegue che il diritto di accesso agli atti è consentito soltanto a coloro ai quali gli atti stessi, direttamente o indirettamente si rivolgono, e che se ne possano eventualmente avvalere per la tutela di una posizione soggettiva, la quale, anche se non deve assumere necessariamente la consistenza del diritto soggettivo o dell'interesse legittimo, deve essere però giuridicamente tutelata non potendo identificarsi con il generico ed indistinto interesse di ogni cittadino al buon andamento dell'attività amministrativa (Cons. Stato, sez. IV, 29.4.2002, n. 2283).

2. Fermo quanto stabilito dal Regolamento di cui al comma 1, valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti.

3. La visione dei documenti è gratuita.

Quando l'invio delle informazioni o delle copie dei documenti è richiesto per posta, telefax, e-mail o ad altro mezzo, sono a carico del richiedente le spese occorrenti per la spedizione o l'inoltro. La richiesta di rilascio di copia di atti e documenti deve ritenersi esente da bollo qualora venga intesa ad ottenere le copie non autenticate mentre, dovrà assolversi l'imposta di bollo qualora venga intesa ad ottenere copie autenticate con la dichiarazione "Copia conforme all'originale". In tale caso anche le copie di atti e documenti rilasciati dovranno assolvere l'imposta di bollo. L'autenticazione delle copie avviene con le modalità fissate dall'art. 18 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

4. Il Responsabile del procedimento di accesso è individuato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, quale ufficio competente a formare l'atto o a detenerlo stabilmente. Ove necessario per il soddisfacimento del diritto di accesso, il responsabile del procedimento prende gli opportuni accordi con i colleghi di altri servizi o uffici.

5. Per gli atti soggetti a pubblicazione all'Albo Pretorio, il diritto di visione si esercita gratuitamente, in via immediata, dietro semplice richiesta verbale e senza alcuna formalità al Responsabile del procedimento, a far tempo dalla data di inizio della pubblicazione e per tutta la sua durata presso l'Albo Pretorio. A pubblicazione avvenuta, detti atti sono accessibili dietro presentazione di richiesta scritta alla Segreteria Comunale, ai sensi del comma successivo. Per gli atti ed i documenti non soggetti a pubblicazione, l'esercizio del diritto di accesso ad informazioni diverse, agli atti e ai documenti amministrativi è effettuato in via informale con le modalità di seguito stabilite.

L'identificazione del richiedente viene effettuata:

- a) per conoscenza diretta dello stesso da parte del responsabile del procedimento o di altro funzionario, che attesta il riconoscimento apponendo la sua firma nell'apposito spazio della scheda di accesso agli atti;
- b) mediante l'esibizione di uno dei documenti di identificazione previsti dall'art. 35 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Coloro che presentano richiesta di accesso per conto di enti, persone giuridiche, associazioni, istituzioni od altri organismi devono dichiarare la carica ricoperta o la funzione svolta, che legittima l'esercizio del diritto per conto di soggetti rappresentanti.

I rappresentanti, tutori o curatori di soggetti interessati all'accesso devono dichiarare la loro condizione ed il titolo legale dal quale la stessa è comprovata.

Il diritto di accesso è esercitato in via informale mediante richiesta, anche verbale al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia. L'interessato deve indicare gli estremi del documento oggetto della richiesta, ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione. Deve inoltre specificare e, ove occorra, comprovare l'interesse connesso all'oggetto della richiesta; far constatare, con le modalità di cui ai precedenti commi, la propria identità e, ove occorra, i propri poteri di rappresentanza.

Qualora non sia possibile l'accoglimento immediato della richiesta in via informale, ovvero sorgano dubbi sulla legittimazione del richiedente, sulla sua identità, sui suoi poteri rappresentativi, sulla sussistenza dell'interesse alla

stregua delle informazioni e delle documentazioni fornite o sull'accessibilità del documento, il richiedente è invitato a presentare istanza formale.

Indipendentemente da quanto previsto dal precedente capoverso il richiedente può sempre formalizzare la richiesta di accesso.

Le domande di accesso sono redatte su appositi moduli disponibili presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia. Nella domanda, l'interessato deve indicare il documento oggetto della richiesta, specificando gli elementi che ne consentono l'individuazione e l'interesse di cui dimostri, con idonea e specifica motivazione, di essere titolare del diritto di accesso.

Le domande di accesso non conformi ai requisiti di cui al precedente comma, sono rigettate.

6. La domanda di accesso deve essere presentata al front office dello Sportello Unico, il quale provvede immediatamente all'apposizione di apposito timbro di pre-accettazione ed alla successiva trasmissione al protocollo generale del Comune entro il giorno lavorativo successivo.

La visione dei documenti, o il rilascio delle copie, devono essere consentiti nel termine di 30 giorni dalla richiesta, previa autorizzazione del Segretario Comunale, vistata dal Sindaco.

La visione dei documenti è consentita al richiedente o a persona da lui incaricata, le cui generalità devono essere indicate nella richiesta di accesso, esclusivamente presso gli uffici del responsabile del procedimento (alla presenza di un funzionario incaricato).

E' vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o, comunque, alterarli in qualsiasi modo.

7. Il rifiuto, la limitazione ed il differimento dell'accesso devono essere motivati dal Segretario Comunale o dal Sindaco con riferimento specifico alle categorie di atti e documenti sottratti al diritto di accesso dal Regolamento Comunale sul diritto di accesso dei cittadini ai provvedimenti e documenti amministrativi ed alle informazioni ed, eventualmente, alle circostanze di fatto per cui la richiesta non può essere accolta così come proposta e deve essere differita in relazione alla complessità delle ricerche da effettuare ed alla mole della documentazione richiesta.

8. La comunicazione agli interessati della eventuale esclusione o della limitazione dell'accesso agli atti, ai documenti amministrativi e alle informazioni di cui ai commi precedenti, in conseguenza delle disposizioni di cui al Regolamento Comunale citato, è disposta a cura del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia mediante lettera raccomandata o notificata od effettuata entro il termine ordinario stabilito per l'accesso e deve essere sempre motivata.

Nel caso in cui l'esclusione dell'accesso riguardi solo una parte di un documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso.

Con la comunicazione dell'esclusione o della limitazione dell'accesso l'interessato deve essere informato della tutela giurisdizionale del diritto, dallo stesso attivabile secondo il 5° comma dell'articolo 25 della legge n. 241/90.

9. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, questa s'intende rifiutata ed il richiedente può effettuare, entro i 30 giorni successivi, ricorso contro il silenzio-rifiuto al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 25 della legge n. 241/90.

10. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ed i responsabili dei singoli procedimenti ai quali è affidata l'istruttoria del procedimento stesso, devono mantenere il segreto d'Ufficio e non possono dare, a chi non ne abbia diritto, informazioni relative ai provvedimenti amministrativi.

11. Il diritto di accesso alle informazioni ha per oggetto le informazioni desumibili da tutti i documenti, pubblicazioni, registrazioni e dati in possesso dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Viene garantito l'accesso alle informazioni relative, in particolare:

- a) ai [permessi di costruire](#) ed alle [denunce di inizio attività](#), ed ai relativi atti di progetto, del cui avvenuto rilascio sia stata data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio;
- b) allo stato degli atti e delle procedure e sull'ordine di esame di domande, progetti e provvedimenti che comunque riguardino colui che ne faccia richiesta;
- c) agli atti del procedimento amministrativo con le modalità stabilite dagli articoli 7, 9 e 10 della Legge n. 241/90;

Il Comune assicura attraverso il Responsabile dei procedimenti di accesso presso lo Sportello Unico dell'Edilizia e nelle forme previste dai successivi commi le informazioni in suo possesso, con l'esclusione di quelle per le quali ricorrono le condizioni preclusive o limitative di cui al Regolamento Comunale citato precedentemente.

12. Il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede a fornire informazioni relative all'iter da seguire:

- a) per attivare un procedimento amministrativo di competenza dello Sportello Unico e d'interesse del singolo cittadino;
- b) per ottenere il rilascio del [permesso di costruire](#), dell'[autorizzazione amministrativa](#), del [certificato d'uso](#), del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) ed ogni altro atto o provvedimento di competenza dello Sportello Unico;
- c) per presentare le [denunce di inizio attività edilizia](#);

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede a fornire informazioni sullo stato degli atti e delle procedure e sull'ordine di domande, progetti e provvedimenti che comunque riguardino i richiedenti.

Ove non sia possibile avviare immediatamente le procedure d'informazione di cui al presente comma, le informazioni dovranno essere fornite nei 10 giorni successivi, previa contestuale presentazione di domanda scritta redatta sul modulo predisposto dal front office dello Sportello Unico.

13. Il front office dello Sportello Unico fornisce tutte le informazioni di "primo livello" necessarie per l'avvio di un qualsivoglia procedimento amministrativo di competenza dello Sportello stesso.

14. L'accesso alle informazioni pubbliche è garantito a chiunque vi abbia interesse tramite le pagine web dello Sportello Unico all'interno del sito web comunale.

Le informazioni pubbliche concernono principalmente:

- a) gli adempimenti previsti dai procedimenti per la realizzazione delle opere edilizie ed in generale da tutti i procedimenti disciplinati dal presente Regolamento;
- b) le domande di permesso di costruire, con relativo stato d'avanzamento dell'iter procedurale o esito finale dello stesso, oltre che le denunce di inizio attività;
- c) la raccolta dei quesiti e delle risposte relative ai diversi procedimenti;
- d) la possibilità di scaricare direttamente la modulistica di ogni singolo procedimento in forma elettronica.

A tale scopo, deve essere curata e aggiornata una raccolta di leggi, regolamenti, circolari, giurisprudenza, risoluzione di quesiti, bandi, schemi di domande e quant'altro necessario per una completa attività informativa.

Il sistema informativo dovrà consentire, in prospettiva, anche la gestione, tramite internet, delle informazioni private, ovvero quelle legate al singolo procedimento, mediante un sistema di riconoscimento con password o con smart-card e firma digitale, che assicuri la tutela e la riservatezza dei dati personali.

Non sono pubbliche le informazioni che possano ledere il diritto alla privacy o alla privacy industriale o rientrino nelle limitazioni al diritto di accesso ai documenti amministrativi.

15. L'acquirente di un immobile o di parte di esso, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione presso il front office dello Sportello Unico, di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa, con le modalità indicate dal precedente articolo 249. Si richiama inoltre il D.Lgs. 20.6.2005, n. 122 "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2.8.2004, n. 210".

16. In particolare, per quanto riguarda il rilascio di copia della [Scheda Tecnica Descrittiva](#) degli immobili, di cui all'articolo 69 del presente Regolamento, ai soggetti aventi titolo, vengono stabilite le seguenti modalità semplificate.

La visione della Scheda Tecnica Descrittiva è gratuita.

La richiesta di rilascio di copia della STD deve ritenersi esente da [bollo](#) qualora venga intesa ad ottenere copia non autenticata mentre, dovrà assolversi l'imposta di bollo qualora venga intesa ad ottenere copia autenticata con la dichiarazione "Copia conforme all'originale". In tale caso anche le copie della STD rilasciata dovranno assolvere l'imposta di bollo. L'autenticazione delle copie avviene con le modalità fissate dall'art. 18 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Il Responsabile del procedimento di accesso è nominato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, quale ufficio competente a detenere stabilmente la STD ed ad aggiornarla.

Il diritto di accesso per sola visione della STD è esercitato in via informale mediante richiesta, anche verbale al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia. L'interessato deve indicare gli estremi del documento oggetto della richiesta, ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione. Deve inoltre specificare e, ove occorra, comprovare l'interesse connesso all'oggetto della richiesta; far constatare, con le modalità di cui ai precedenti commi, la propria identità e, ove occorra, i propri poteri di rappresentanza.

La visione della STD deve essere immediatamente consentita dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o da suo delegato a seguito di provvedimento dirigenziale.

Le domande formali di accesso per rilascio di copia della STD sono redatte su appositi moduli disponibili presso il front office dello Sportello Unico dell'Edilizia. Nella domanda, l'interessato deve indicare precisamente la STD oggetto della richiesta.

La domanda di accesso deve essere presentata al front office dello Sportello Unico, il quale provvede immediatamente all'apposizione di apposito timbro di pre-accettazione ed alla successiva trasmissione al protocollo generale del Comune entro il giorno lavorativo successivo.

Il rilascio delle copie, deve essere consentito nel termine di 7 giorni dalla richiesta, previa autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Trascorsi inutilmente 7 giorni dalla richiesta, questa s'intende rifiutata ed il richiedente può effettuare, entro i 30 giorni successivi, ricorso contro il silenzio-rifiuto al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 25 della legge n. 241/90.

17. È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.



1. Oltre alle definizioni contenute negli articoli [3](#) e [6](#) del presente Regolamento, di seguito viene fornito un glossario dei termini più ricorrenti nel Regolamento stesso. Esso ha valore indicativo ed orientativo circa i significati dei termini stessi.
2. Le diciture dei progetti e le terminologie delle relazioni tecniche ed illustrative ad essi allegate debbono uniformarsi il più possibile ai termini contenuti nel glossario.

**Abbaino:**

Sovrastuttura applicata ai tetti a falde inclinate con finestra di chiusura, per dare luce a stanze o [soffitte](#) e permettere l'accesso al tetto per opere di manutenzione e può svolgere anche funzione di [lucernario](#). Nelle zone storiche è ammesso un solo abbaino per ogni falda del tetto che non sia visibile da strade pubbliche o punti panoramici.

**Abitabilità:**

di un [immobile](#): è l'attitudine di un immobile, qualora rispecchi determinati parametri stabiliti da norme edilizie, ad essere abitato. Tali caratteristiche riguardano altezza dei locali, luminosità e presenza di finestre, sicurezza e conformità degli impianti e rispetto dei piani regolatori.

**Abitanti equivalenti:**

I dispositivi di depurazione delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni posto letto negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni tre addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni tre posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

**Abitazione:**

Ai fini del presente Regolamento, si definisce "abitazione" un insieme di [vani](#) destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente su strada pubblica o privata o su pianerottolo, [cortile](#) o [terrazza](#) e che sia occupato (o destinato ad essere occupato) da una o più famiglie.

Si definisce altresì abitazione [un'unità immobiliare](#) destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5.7.1975.

Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.

Ogni abitazione deve disporre delle dotazioni obbligatorie prescritte dall'art. [122](#) del presente Regolamento.

**Abitazione principale:**

Abitazione in cui si stabilisce la propria dimora abituale. Ai fini fiscali è una definizione utilizzata per gli "sconti" sulle imposte di proprietà (Irpef, Ici) e differisce da quella di "prima casa", usata per le imposte sui trasferimenti (compravendita, eredità, donazione). Inoltre, mentre per l'Irpef (detrazioni sulla rendita e sui mutui per l'acquisto) è sufficiente che vi abitino i familiari del contribuente, per l'Ici deve abitarvi anche il contribuente stesso.

**Abuso edilizio**

Variazione della struttura o della volumetria di un immobile non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile.

**Accessibilità:**

Si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'[edificio](#) e le sue singole [unità immobiliari](#) e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

**Acque di lavorazione:**

Sono tali le acque reflue contaminate e derivanti da scarichi non assimilabili a quelli di tipo domestico.

**Acquiferi esterni (o extraurbani):**

Sono così definite le aree di captazione le cui zone di protezione non risultino interessate da preesistenti urbanizzazioni o edificazioni, o lo siano in termini percentualmente inferiori a quelli previsti per la classificazione come acquiferi urbani.

**Acquiferi urbani:**

Captazioni singole o complessi di captazioni le cui zone di protezione comprendano aree urbanizzate e già edificate per almeno il 20% della superficie compresa in zona di protezione primaria e/o il 30% della superficie compresa in zona di protezione secondaria, od il 25% della superficie somma delle aree comprese in zona di tutela primaria e secondaria.

**Acquifero protetto:**

- litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
- profondità del primo acquifero: non inferiore a 10 m dal piano campagna, o a 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
- caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero:  $R_p/R_l \leq 25$  oppure  $30 \leq R_p/R_l \leq 25$ , a condizione che  $R_p < 20$ , per almeno il 60% della colonna stratigrafica (nel caso di acquiferi urbani si prendono in considerazione i soli valori relativi ai livelli sottostanti la quota di ml 5 dal piano campagna);
- tipo di acquifero: falda in pressione con soggiacenza non inferiore a m 5.

**Acquifero vulnerabile:**

- litologia di superficie: sabbia, limi, e argille;
- profondità del primo acquifero: inferiore a 10 ml dal piano campagna, o a 15 ml nel caso di campi acquiferi urbani;
- caratteristiche dei terreni fini sovrastanti l'acquifero:  $R_p/R_{lmin} \geq 25$  per oltre il 60% della colonna stratigrafica (nel caso di acquiferi urbani si prendono in considerazione i soli valori relativi ai livelli sottostanti la quota di ml 5 dal piano campagna);
- tipo di acquifero: falda a pelo libero e falda in pressione.

**Attività idroesigenti:**

Sono tali le attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica; queste attività appartengono comunque ad una delle seguenti categorie:

- cantine con imbottigliamento;
- macelli con conservazione delle carni;
- tintorie e lavanderie industriali;
- frigoriferi industriali;
- trattamenti termici e di anodizzazione dei metalli, con utilizzo di acqua come fluido di processo;
- concerie;
- industrie saccarifere e conserviere;
- preparazione di bevande e produzioni in cui l'acqua rientri come materia prima nel prodotto finale.

**Attività insalubri:**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio comprese negli elenchi allegati al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

**Adattabilità:**

Si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

**Adeguamento funzionale:**

E' un intervento edilizio che tende, attraverso modifiche dell'impianto distributivo, ad adeguare l'edificio a nuove funzioni.

**Adeguamento igienico:**

E' un intervento edilizio inteso a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di una [unità edilizia](#).

**Adeguamento sismico:**

Si definisce intervento di adeguamento edilizio un insieme di opere finalizzate al [consolidamento](#) di un edificio per renderlo strutturalmente capace a resistere ad eventuali azioni sismiche. La normativa specifica indica la tipologia degli interventi.

**Adeguamento tecnologico:**

E' un intervento edilizio inteso a dotare un [edificio](#) o un'[unità immobiliare](#) di tutti o parte degli impianti tecnologici o a provvedere alla loro messa a norma.

**Affacciamento diretto:**

Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della [veduta](#), del suo asse mediano.

**Aggetto:**

Ogni elemento architettonico sporgente, come le cornici, cornicioni, mensole e balconi. Appare privo di sostegni e si identifica come una struttura a sbalzo.

**Allineamento:**

- Vincola la posizione di un [edificio](#) rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà).
- Linea da seguirsi nell'edificazione quando si affaccia su spazi pubblici, o nella realizzazione di strade e infrastrutture a rete. E' stabilita dal Comune o dagli altri enti competenti nella trasformazione del territorio

**Allineamento imposto o obbligato:**

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificazione. Generalmente un [edificio](#) si dice "allineato" se la sua [fronte](#) verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

**Allineamento libero:**

Si ha quando la posizione dell'[edificio](#) può essere scelta liberamente dall'edificante.

**Alloggio (o appartamento):**

Insieme degli spazi privati ([vani](#) abitabili e locali accessori) funzionalmente correlati, destinati alla residenza di un nucleo familiare e situati in una costruzione permanente. Deve avere accesso diretto dalla strada, da uno spazio comune esterno (giardino, [cortile](#), [ballatoio](#), ecc.) o, nel caso di edifici plurifamiliari, da uno spazio comune interno all'edificio (scala, passaggio, ecc.).

**Altana:**

Per altana si definisce una [loggia](#) rialzata al di sopra del tetto a guisa di torretta.

**Altezza netta dei locali:**

Si intende l'altezza misurata da pavimento a soffitto. Per i locali aventi soffittatura inclinata, oltre all'altezza minima e massima, può essere necessario indicare l'altezza media virtuale (o ponderale) che si determina dividendo il [volume](#) del locale per la sua [superficie](#).

Per i locali ad uso produttivo (capannoni ed assimilati) l'altezza da considerare è quella intercorrente tra il pavimento e l'[intradosso](#) delle travature trasversali portanti la copertura o tra il pavimento e il piano tangente inferiore delle catene di contenimento per coperture a volta o a falda.

**Alzata:**

Piano verticale del gradino che collega le [pedate](#).

**Ambito di intervento:**

E' un ambito territoriale in cui le previsioni del piano urbanistico generale si attuano con un [intervento urbanistico preventivo](#) unitario, preliminare ai singoli [interventi edilizi diretti](#). Esso è delimitato graficamente nelle tavole di zonizzazione dello strumento urbanistico generale.

**Amministratore condominiale:**

Persona che ha il mandato di amministrare un condominio. Viene nominato per un anno dall'assemblea; la sua nomina è facoltativa quando i condomini sono meno di cinque.

**Ampliamento:**

Si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare (chiuso o aperto che sia). In ogni caso un intervento edilizio può definirsi di ampliamento solo se, pur aumentando la [superficie](#) ed il [volume](#) utili della costruzione esistente, mantenga una correlazione di funzionalità con l'[edificio](#) stesso (es. vani scala comuni, [interrati](#) e passaggi comuni).

Per incrementi di volumetria e/o di superficie utile superiori al 50% l'intervento di ampliamento, ai fini del [contributo di costruzione](#), si considera di [nuova costruzione](#).

**Andito:**

Stretto e breve corridoio d'ingresso.

Si dice anche di ponteggio in legno quale opera provvisoria che permette il passaggio degli operai durante le lavorazioni.

**Androne:**

- Vano situato al [piano terreno](#) di un [edificio](#), che consente il passaggio dalla strada (portone di ingresso) al [cortile](#).
- Atrio di ingresso di un edificio, in genere ad uso comune.
- Disimpegno che dalla porta d'ingresso immette nelle scale o nel cortile.

**Appartamento:**

Unità abitativa costituita da un insieme di vani, ubicata in genere all'interno di un [condominio](#), cioè di un edificio ripartito su più piani con parti di comune utilizzazione.

**Architrave:**

Struttura portante orizzontale sita sopra il vano di una porta o una finestra.

**Area cortiliva:**

Si definisce area cortiliva di una o più [unità edilizie](#) la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi. Essa, pertanto, può non coincidere con l'[area di pertinenza](#)

Nelle unità edilizie di [nuova costruzione](#), comprendenti più di cinque [unità immobiliari](#) residenziali prive di area cortiliva propria, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale.

**Area dell'insediamento (A.I.):**

Si definisce area dell'insediamento, la superficie complessiva relativa ad un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza, nei casi di cui sopra, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

**Area di pertinenza dell'edificio:**

- E' l'area che, in base ai parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione della zona, corrisponde all'[edificio](#), cioè al suo volume edilizio o alla sua superficie lorda di piano complessiva.
- E' l'area cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio o la superficie lorda di piano costruibile su di essa.
- E' l'area strettamente necessaria per garantire l'uso conforme dell'[immobile](#) costruito, assicurandogli la massima autonomia strutturale e funzionale.
- Si definisce area di pertinenza dell'[unità edilizia](#) quella catastalmente e progettualmente posta in durevole rapporto di subordinazione con l'[unità immobiliare](#).
- Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastata.

**Area di rispetto:**

Area circostante spazi, impianti, [edifici](#) pubblici, o comunque sottoposti a tutela, in cui sussiste divieto assoluto o limitato di edificazione.

**Area saturo:**

E' un'area in cui gli [edifici esistenti](#) hanno utilizzato interamente le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente e cioè il massimo [volume](#) o la massima [superficie](#) utili calcolati in base ai rispettivi indici.

**Aree per attrezzature pubbliche:**

Sono le aree di un piano urbanistico generale o esecutivo, destinate a soddisfare gli [standard](#) urbanistici, cioè a consentire la costruzione o la formazione di attrezzature scolastiche, di attrezzature generali, di parcheggi, di zone a verde pubblico, ecc. (di cui al Capo A-V, dell'Allegato A – Contenuti della pianificazione – alla L.R. 24.3.2000 n. 20). Le aree computabili ai fini degli standard sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, oppure l'assoggettamento a [servitù](#) di uso pubblico.

**Arredo urbano:**

E' l'insieme delle operazioni di finitura, di attrezzatura e di organizzazione degli spazi pubblici, realizzate per migliorare le qualità dell'ambiente urbano e per una sua migliore fruizione.

Gli interventi di arredo urbano riguardano comunque [manufatti](#) minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi.

Le attrezzature e le rifiniture che qualificano lo spazio urbano consistono in panchine, lampioni, contenitori per piccoli rifiuti occasionali, selciature, [parapetti](#), transenne, cabine telefoniche, ecc., nonché nelle apparecchiature ripetitive a funzione prevalentemente tecnica, come tombini, grigliature, bocche antincendio, pali dell'energia elettrica, centraline telefoniche, sfiatatoi dei gasdotti, ecc.

Da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Gli elementi di arredo nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici devono essere accessibili, secondo i criteri di cui all'art. 4 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236.

Le tabelle ed i dispositivi segnaletici devono essere installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili.

Le tabelle ed i dispositivi segnaletici di cui sopra, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, dovranno essere installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.

I varchi di accesso con selezione del traffico pedonale devono essere sempre dotati di almeno una unità accessibile.

**Arretramento:**

Distanza minima da una strada o da altri spazi pubblici, da osservarsi nella edificazione. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine con l'area pubblica.

**Artigianato di servizio:**

Concerne quanti, con il lavoro personale ed eventualmente dei familiari, in una bottega o nella propria [abitazione](#) (ma anche in forma ambulante o di posteggio), esercitano un'attività finalizzata alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni (residenziali o produttive), ma soprattutto connessi alla cura della persona o dei beni di uso personale e comune, nonché alla manutenzione della casa (arredo, impianti) o degli edifici produttivi. Si considerano quindi "di servizio" le attività artigianali concernenti:

- la cura della persona (parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, ecc.);
- la cura della casa o, più in generale, dell'[edificio](#) (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio TV, falegname, giardiniere, ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevole (meccanico auto-moto-cicli, gommista, elettrauto, ecc.).

L'artigianato di servizio è generalmente compatibile con la residenza, purché non sia molesto o pericoloso; può quindi localizzarsi nelle zone residenziali. In tali casi, le attività di artigianato di servizio ritenute ammissibili dagli [strumenti urbanistici](#) in zone a prevalente destinazione residenziale o comunque adiacenti a zone particolari (ospedali, scuole, ecc.) ed aventi particolari interazioni con l'ambiente (come ad es. carrozzieri auto, verniciatori, ecc.), dovranno comunque rispettare tutte le vigenti disposizioni in materia di tutela ambientale.

**Assemblea di condominio**

Organo collegiale che rappresenta la volontà del condominio. Vi partecipano di diritto tutti i condomini e in certi casi anche gli usufruttuari e i conduttori. Questi ultimi hanno spesso diritto di voto per le delibere che riguardano l'impianto di riscaldamento e condizionamento.

**Asservimento:**

Atto giuridico per cui un immobile viene asservito ad uno specifico uso, per esempio a parcheggio o a passaggio pubblico.

**Asseverazione:**

Consiste in una relazione tecnica con la quale un [professionista abilitato](#) alla progettazione (ingegnere, architetto, geometra, perito edile, ecc.) accerta, sotto la propria responsabilità, l'entità e le caratteristiche delle opere da eseguirsi. E' redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.

**Attico:**

- E' il coronamento superiore continuo di un [edificio](#), avente lo scopo di occultarne il tetto. Per estensione, è l'ultimo [piano](#) di un edificio, posto al di sopra del [cornicione](#) di [gronda](#).
- E' il [piano abitabile](#) (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani "normali" di un edificio, quando sia costruito:
  - con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti;
  - in arretrato, almeno per una parte, rispetto al filo esterno di [facciata](#) (cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio) in modo da occupare solo una parte della superficie di piano corrente e da consentire la formazione di un [terrazzo](#) in corrispondenza dell'[arretramento](#).
- Sopra un piano attico può aversi sia un ulteriore piano (superattico), sia una mansarda.
- Appartamento all'ultimo piano con ampio terrazzo. Si distingue dalla mansarda perché questa è spiovente mentre il tetto dell'attico è a copertura piatta.
- E' il piano abitabile, situato immediatamente sopra l'ultimo, ed è in tutto o in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata e dispone di un terrazzo a livello, formato nella zona di arretramento. Sopra il piano attico può aversi un ulteriore piano, superattico o una mansarda.

**Attività agricola:**

Ai fini urbanistici si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione, diretta o in forma associata, dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo.

**Attività industriali ed artigianali:**

In assenza di criteri codificati, ai fini della differenziazione urbanistica tra le due attività, si considerano, come limiti dimensionali dell'artigianato, quelli fissati dalla Legge n. 443/1985 (legge quadro sull'artigianato), che indica il numero massimo di posti di lavoro (titolare, operai ed apprendisti) per i vari tipi di aziende (edile, di trasporto, con lavorazione non in serie, con lavorazione in serie, con lavorazione artistica). Inoltre si considera comunque "artigiana" l'azienda che occupa sino a 10 addetti; si considera "piccola industria" l'azienda sino a 100 addetti; "media industria" quella sino a 250 addetti; "grande industria", quella con oltre 250 addetti.

La Legge n. 443/85, precisa i requisiti aventi valore costitutivo all'iscrizione all'Albo delle imprese artigiane, attinenti sia alla figura dell'imprenditore, sia alla natura dell'impresa. L'art. 2 prevede che è imprenditore artigiano colui che esercita personalmente, professionalmente e in qualità di titolare l'impresa artigiana, assumendone la piena responsabilità, con tutti gli oneri e i rischi inerenti alla sua direzione e gestione e svolgendo in misura prevalente il proprio lavoro, anche manuale, nel processo produttivo.

In ogni caso, ai fini della individuazione di un'attività fra quelle artigianali o industriali, si farà riferimento alla classificazione definita dai codici ATECO.

**Attività prevalente:**

Attività esercitata nella maggior parte degli spazi edificati dell'[organismo edilizio](#).

**Attività principale:**

Attività caratterizzante l'utilizzo dello spazio (es. attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, ecc.).

**Attività secondaria:**

Attività non caratterizzante la fruizione degli spazi ([disimpegno](#), passaggio, ripostigli, ecc.).

**Atto d'obbligo unilaterale:**

Documento con il quale un privato assume, nei confronti della Pubblica Amministrazione, precisi obblighi nei riguardi di [interventi urbanizzativi](#) ed [edilizi](#) e/o nei riguardi della loro manutenzione. Si tratta di un documento, a tutti gli effetti di legge, alternativo alla convenzione (laddove ciò è previsto dalla norma) che deve essere registrato e [trascritto](#) presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Per questa formalità occorre che esso sia redatto per atto ricevuto in forma pubblica o con firme autenticate da notaio oppure da altro pubblico ufficiale (nei casi in cui la legge espressamente consente ad un pubblico ufficiale di autenticare le sottoscrizioni).

**Atto notorio:**

Atto ricevuto da pubblico ufficiale nel quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

**Atto pubblico:**

Documento redatto nelle forme di legge da un notaio o da altro pubblico ufficiale che, in genere, ha determinati obblighi di verifica del contenuto dell'atto.

**Attrezzature generali:**

Sono gli impianti di carattere generale a servizio di un abitato (chiese ed attrezzature religiose in genere, attrezzature commerciali, culturali, ricreative e di tempo libero, sanitarie ed assistenziali, cimiteriali, annonarie, ecc.).

**Attrezzature private di uso pubblico:**

Sono le attrezzature di proprietà privata ma aperte al pubblico uso, come: impianti sportivi privati aperti al pubblico, scuole private, attrezzature culturali e sociali promosse da privati, attrezzature religiose, chiese, ecc. Tali aree, pur delimitate ed evidenziate nel piano urbanistico generale, non concorrono ai fini della verifica degli [standard](#).

**Attrezzature pubbliche:**

Sono le attrezzature (generali, culturali, scolastiche, sportive, sociali, ecc.) di proprietà pubblica (Comune, Provincia, Regione, Stato o altri Enti Pubblici).

**Attrezzature religiose:**

E' un insieme di [edifici](#) e impianti destinati al culto ed alle attività collaterali, come: l'insegnamento religioso, le attività culturali e di svago dei bambini, dei giovani e degli adulti, le riunioni comunitarie, ecc.

**Attrezzature scolastiche:**

E' l'insieme delle installazioni e delle realizzazioni private o pubbliche, poste a servizio dell'istruzione collettiva dei bambini, degli adolescenti e dei giovani.

**Attrezzature sociali:**

E' l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana. Si definiscono "di base", quelle attrezzature sociali necessarie a un quartiere, settore urbano, frazione urbana, ecc., e comprendono l'asilo-nido, i campi per il gioco e per lo sport, il centro sociale e gli spazi di riunione.

**Attrezzature stradali:**

E' il complesso degli impianti e degli arredi che integrano la funzione primaria di una strada e ne migliorano o ne facilitano l'utilizzazione.

**Attrezzature turistiche:**

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

**Autocertificazione:**

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica, controfirmata dal dichiarante che allega fotocopia di un documento di identità per il riconoscimento della firma.

E' la possibilità di dichiarare fatti o situazioni personali in sostituzione del certificato corrispondente, utilizzando i moduli predisposti dagli uffici pubblici o un semplice foglio di carta. L'autocertificazione è resa valida dalla firma dell'interessato.

**Autorimessa (box):**

E' un'area destinata esclusivamente al ricovero, alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli, con i servizi annessi. Deve essere coperta e tamponata in modo fisso almeno su tre lati con portone di accesso sul quarto lato. Non può essere dotata di alcun tipo di impianto di riscaldamento. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.

**Avancorpo:**

La parte che avanza o che sporge sulla facciata di un edificio.

**Bacheca:**

Riquadro in legno o in metallo, con coperchio di cristallo, appeso al muro, ove si espongono avvisi, documenti, ecc.

**Balaustra:**

Elemento strutturale architettonico che delimita uno spazio o un salto di quota tra solai.

**Balaustro:**

Uno degli elementi della balustra. Colonna bassa a sezione circolare rigonfia alla base e svasata nella parte superiore. Poggia su una base quadrangolare e termina con un piccolo capitello.

**Balcone:**

- Struttura sporgente dal muro esterno di un [edificio](#), contornata da una [balaustra](#), o ringhiera o [parapetto](#), costituente uno spazio accessibile esterno tramite portafinestra.
- Mensola a sbalzo praticabile per l'affaccio, delimitato da parapetti o ringhiere, aperto almeno su due lati.

**Ballatoio:**

[Balcone](#) che gira intorno ad un [edificio](#) o a parte di esso, collocato sul [fronte](#) esterno e/o interno, con [parapetto](#) di protezione.

**Barriere architettoniche ed urbanistiche:**

Sono tutti i possibili ostacoli fisici che, negli [edifici](#) (accessi, porte, scale, ascensori, pianerottoli, soglie, servizi igienici, dislivelli, comandi elettrici, ecc.) o nel territorio (marciapiedi, percorsi pedonali, sottopassaggi, scalinate, sistemazioni planoaltimetriche, localizzazione di pubblici edifici, arredo urbano, gabinetti pubblici, segnaletica, mezzi di trasporto, cabine telefoniche, ecc.) costituiscono ostacolo per gli utenti in stato di minoranza fisica temporanea (donne incinte, madri con carrozzine, bambini, convalescenti, infortunati, ecc.) o permanente (anziani, claudicanti, motulesi, cardiopatici, non vedenti, portatori di handicap in genere).

Ogni elemento architettonico che possa compromettere l'accessibilità di un qualsiasi spazio aperto o chiuso.

**Battiscopa (o zoccolino):**

Listello in legno o pietra che corre lungo la giunzione tra pavimento parete. Ha la funzione di coprire le imperfezioni del raccordo pavimento parete e nello stesso tempo proteggere la parete che verrebbe danneggiata durante le operazioni di pulizia.

**Beni demaniali:**

Beni immobili e raccolte di musei o biblioteche assoggettati al regime proprio del demanio pubblico; sono inalienabili perché adibiti a servizio pubblico dello Stato.

**Beni immobili:**

Sono "beni immobili" ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente "immobili":

- il suolo, ovvero le unità di suolo o "aree";
- le costruzioni edilizie;
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

**Bilocale:**

(trilocale, ecc): nel mercato immobiliare indica, per consuetudine, un appartamento composto da n. 2 (3, ecc.) locali abitabili, compresi i servizi (vengono esclusi, di norma ed a seconda delle piazze, corridoi, [disimpegni](#), terrazzi, balconi).

**Botola:**

Apertura che mette in comunicazione due vani, uno sovrastante e uno sottostante.

**Bovindo (bow-window):**

E' la parte di un ambiente di un [edificio](#) sporgente verso l'esterno a modo di [balcone](#) chiuso da [muratura](#) e vetrate.

**Caditoia:**



Apertura fatta ai margini delle strade per consentire il deflusso, nelle fogne, delle acque meteoriche. E' generalmente posta alla base dei cordoni dei marciapiede.

**Canna fumaria:**

Condotto di aerazione verticale che funziona per convezione e che ha lo scopo di convogliare i fumi caldi prodotti dal riscaldamento e dalla cottura dei cibi ai camini d'uscita sul tetto.

**Cantina o cantinola:**

Locale posto al [piano interrato](#), [seminterrato](#) o [terreno](#) di un [edificio](#), privo dei requisiti di abitabilità, destinato a ripostiglio o deposito occasionale.

Locale generalmente interrato, adibito alla conservazione e all'invecchiamento dei vini. La temperatura ideale dovrebbe essere di 14°C e deve oscillare il meno possibile tra un minimo di 12°C e un massimo di 18°C. L'illuminazione deve essere naturale e non artificiale evitando le lampade al neon. Possibilmente disposta a nord, la cantina deve avere una giusta umidità accompagnata da una ventilazione continua tale da evitare la formazione di muffe.

**Capacità insediativa (C.I.):**

Si definisce capacità insediativa di un [intervento urbanistico](#) o [edificio](#), ai fini del dimensionamento residenziale e turistico, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni per stanza, tenendo conto che a volumetria equivalente di una stanza convenzionale è pari a 120,00 mc.

**Cappella:**

Piccolo ambiente destinato al culto, isolato o facente parte di un complesso architettonico. S'intende anche un altare nella chiesa o un oratorio.

**Capriata:**

Struttura composita generalmente in ferro, legno, cemento armato o mista di forma triangolare di tipo reticolare, con angolo ottuso in alto atta a sostenere una copertura o un tetto a due spioventi. In essa i carichi vengono trasferiti su forze assiali in un sistema di componenti sottili.

**Carico Urbanistico (C.URB.):**

- Si definisce carico urbanistico l'incidenza in termini di fabbisogno aggiuntivo di opere di urbanizzazione ([primaria](#) e [secondaria](#)) sul territorio, per effetto della attuazione, trasformazione e/o rifunzionalizzazione degli insediamenti. Si definisce quindi carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle dotazioni territoriali; tale carico si valuta applicando i relativi "[standards](#)" delle dotazioni territoriali alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
- Volume o quantità di edifici costruiti o costruibili su una determinata parte di territorio.
- Per "aumento del carico urbanistico" si intende l'aumento della [superficie utile](#) anche con trasformazione di superficie accessoria e/o superficie non residenziale in superficie utile e/o [variazione della destinazione d'uso](#), con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro delle categorie di cui all'articolo 7 del presente Regolamento. L'aumento quindi dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle [categorie e/o classi catastali](#), costituisce aumento di carico urbanistico quando comporti l'incremento delle esigenze di cui al precedente primo punto, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.

**Casa:**

[Organismo edilizio](#) classificabile secondo tipologie di natura formale-funzionale: a ballatoio, a schiera, in linea, [unifamiliare](#), a torre ecc.

**Casa a ballatoio:**

E' un [edificio](#) abitativo a più [piani](#), in cui i singoli [alloggi](#) di uno stesso piano hanno accesso da un [ballatoio](#).

**Casa abbinata:**

E' un [edificio](#) abitativo contenente due soli [alloggi](#), separati e indipendenti sia negli accessi sia nei servizi, aventi in comune soltanto un muro divisorio o parte di esso.

**Casa a bocco:**

È definito a blocco l'edificio, costituito da più [unità immobiliari](#) con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale.

L'edificio a blocco deve essere dotato di accesso condominiale e di [parti comuni](#), con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di [pertinenza](#) esclusiva per ciascuna o più unità, nel qual caso il lotto originario può essere frazionato in aree di pertinenza che però non potranno dare luogo, quali che siano le loro dimensioni, ad ulteriori incrementi parziali di [superfici](#) e [volumi](#) utili rispetto a quanto utilizzato al momento del rilascio del [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#).

L'[asservimento](#) delle aree di pertinenza e delle autorimesse, condominiali o in proprietà esclusiva, deve risultare da atto di vincolo registrato e [trascritto](#), da presentare all'Amministrazione prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

**Casa a corte:**

Edificio che racchiude al suo interno uno spazio aperto (circondato su tutti i lati dall'edificio stesso), la cui minore dimensione in pianta sia di almeno 0,5 volte l'altezza del fronte dell'edificio stesso.

**Casa a cortina:**

È un [edificio](#) caratterizzato dalla "cortina edilizia", che si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica (o privata aperta al pubblico transito), oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al [lotto](#) o a più lotti contigui.

**Casa ad appartamenti:**

È un [edificio](#) abitativo per più famiglie, comprendente più [alloggi](#) (affiancati e/o sovrapposti), disimpegnati da una scala o da uno spazio (corridoio, [balcone](#), [ballatoio](#), atrio, ecc.) comuni.

**Casa a schiera:**

- È un [edificio](#) abitativo per più famiglie, costituito da una fila o serie di [alloggi](#) separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, avendo in comune, a due a due, un muro divisorio o parte di esso.
- Edificio lineare costituito da più di due unità d'uso (alloggi e loro pertinenze) residenziali, in adiacenza e comunque non sovrapposte, tali che ad ogni lotto (unità funzionale) corrisponda un'unica unità d'uso.

**Casa a villa:**

Edificio composto da 1 o 2 unità d'uso residenziali ([alloggi](#) e loro pertinenze ad uno o più piani) edificato, con superficie coperta (Sc) non superiore al 20%, all'interno di un singolo lotto sistemato a parco.

**Casa bifamiliare:**

Edificio composto da due unità d'uso residenziali ([alloggi](#) e loro pertinenze) edificate in adiacenza all'interno di un singolo lotto (o di due lotti adiacenti costituenti comunque una singola unità funzionale).

**Casa bioclimatica:**

Edificio progettato e costruito per sfruttare l'inerzia termica. Ha come obiettivo principale l'accumulo solare in tutto l'arco di andamento del sole.

**Casa bioedile:**

Edificio progettato e costruito in modo tale da evitare gli inquinanti.

**Casa collettiva:**

È un [edificio](#) abitativo per una comunità omogenea di utenti (religiosi, anziani, studenti, ecc.).

**Casa di campagna:**

È una casa di [abitazione](#) civile che sorge in zona rurale ma che non è destinata all'abitazione di addetti all'agricoltura.

**Casa in linea:**

[Edificio](#) ad andamento lineare pluripiano, costituito da diverse unità d'uso in adiacenza e sovrapposte, costruito all'interno di un singolo lotto.

**Casa isolata:**

E' un [edificio](#) abitativo ([unifamiliare](#), ad [appartamenti](#) o collettivo) non contiguo ad altri edifici e perciò circondato su tutto il suo perimetro da spazi liberi.

**Casa passiva:**

Edificio progettato e costruito per ottenere la massima riduzione dei consumi energetici. Utilizza l'accumulo termico quasi soltanto nell'esposizione a sud.

**Casa popolare:**

E' un [edificio](#) abitativo generalmente plurifamiliare, costituito da [alloggi](#) che, per dimensione complessiva, per semplicità dell'organismo distributivo, per livello di finiture e per tecnica costruttiva, viene concepito in modo da contenerne il costo, onde renderlo accessibile alle famiglie di basso reddito.

**Casa rurale:**

- E' un [edificio](#) ([unifamiliare](#), a più [alloggi](#), collettivo) destinato all'[abitazione](#) degli imprenditori agricoli a titolo principale e degli addetti all'agricoltura in genere.
- Abitazione di lavoratore agricolo con relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi. E' considerata parte dei fondi ai sensi della determinazione dei principali tributi che la riguardano.

**Casa torre (o grattacielo):**

E' un [edificio](#) abitativo multipiani a schema centrale, con due o più [alloggi](#) per [piano](#), la cui dimensione verticale (altezza) prevale sulle dimensioni orizzontali.

**Casa unifamiliare:**

- E' un [edificio](#) abitativo attrezzato ed organizzato per l'uso di una sola famiglia, indipendentemente dal numero, dall'aggruppamento e dalla dislocazione dei [vani](#) che lo compongono.
- Si intende l'edificio singolo con i [fronti](#) perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico [alloggio](#) per un solo nucleo familiare. Per edifici [unifamiliari](#) si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una [schiera](#); in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale.
- Ai fini della gratuità degli [interventi edilizi](#) per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima sia dopo l'intervento.

**Cas sparse:**

Sono definite tali dall'ISTAT quelle località disseminate nel territorio comunale a distanza fra loro tale da non poter costituire nemmeno [nucleo abitato](#).

**Casolare:**

Casa contadina isolata lontana da borghi e centri abitati.

**Catasto (Agenzia del Territorio):**

Ufficio predisposto al censimento degli immobili e alla determinazione del loro reddito. E' articolato in:

- Catasto Terreni (N.C.T.):  
Inventario dei suoli, dei [fabbricati rurali](#), delle strade, dei corsi d'acqua, e delle altre costruzioni.
- Nuovo Catasto Edilizio Urbano:  
Inventario di tutti i fabbricati. Recentemente include anche i [fabbricati rurali](#).

**Categoria e classe catastale:**

In base al D.M. 6/11/1984, la categoria e la classe catastale di una [unità immobiliare](#) sono parametri atti a caratterizzare da un punto di vista fiscale, la proprietà.

La categoria catastale rappresenta le caratteristiche fisiche dell'unità immobiliare mentre la classe catastale il livello di redditività economica. La classe catastale è la suddivisione numerica interna alla categoria catastale. Rappresenta, all'interno di uno stesso tipo di immobile, un differente livello qualitativo. Tanto più il numero è basso (per esempio, 1), tanto più la classe è di pregio minore.

Detti parametri, se concorrono a definire la tipologia dell'unità immobiliare, non ne legittimano corrispondentemente l'uso se diverso dalla destinazione prevista dagli [strumenti urbanistici](#) in vigore.

Tale uso infatti è stabilito nel [titolo abilitativo edilizio](#), e, in assenza di tali titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: A1 (abitazioni di lusso), A2 (civile abitazione), A3 (abitazione economica), A4 (abitazione popolare), A5 (abitazione ultrapopolare), A6 (case rurali), A7 (abitazione in villino), A8 (ville), A9 (immobili storici). Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori.

Per le unità immobiliari urbane la classificazione è omogenea alle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della legge 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modifiche e integrazioni e del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1442, tranne che per la destinazione edilizia D/8:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo;
- A/10 - uffici e studi privati;
- B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- B/3 - prigioni e riformatori;
- B/4 - uffici pubblici; B/5 - scuole, laboratori scientifici;
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
- C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
- C/2 - magazzini e locali di deposito;
- C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
- C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
- D/1 - opifici;
- D/2 - alberghi e pensioni;
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8
  - D8a - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni destinati a medie e grandi strutture di vendita;
  - D8b - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinati ad altre attività;
- E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
- E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi all'aperto, campo addestramento, ecc.);
- E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni condestinazioni singolari, ecc.).

Per i fabbricati rurali censiti o da censirsi al nuovo catasto terreni (N.C.T.) le destinazioni edilizie devono essere riferite a suddivisioni funzionali degli immobili, assimilabili ad unità immobiliari; tali destinazioni devono essere individuate fra le seguenti:

- E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, limitatamente alla conservazione dei manufatti esistenti;
- F/1 - abitazioni;
- F/2 - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
- F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
- F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
- F/5 - allevamenti suinicoli aziendali per esclusivo autoconsumo;
- F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
- F/7 - allevamenti intensivi bovini;

- F/8 - allevamenti intensivi suini;
- F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore;
- F/10 - impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- F/11 - serre intensive;
- F/12 - lagoni di accumulo, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
- F/14 - spacci e punti vendita per produzioni aziendali;
- F/15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
- F/16 - strutture per attività agrituristiche in conformità alla legge regionale 11 marzo 1987, n. 8 e successive modificazioni.

#### **Cauzione o deposito cauzionale:**

Consiste nel deposito di una somma di denaro o di altri valori, fatto da un operatore per garantire all'Amministrazione Comunale la buona e puntuale esecuzione degli obblighi assunti per contratto o per convenzione.

#### **Cavedio:**

- E' un [cortile](#) di dimensioni minime, coperto o meno da un [lucernario](#), destinato all'aerazione e all'illuminazione di locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone.
- Spazio chiuso su tutti i lati ricavato all'interno di una struttura edilizia, attraverso il quale si fanno passare canalizzazioni ed impianti a servizio dell'edificio o dell'ambiente in cui si trovano come ad es. le condotte per l'aerazione.

#### **Centri di pericolo per gli acquiferi:**

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, oppure modalità d'uso di immobili, in grado di generare, direttamente o indirettamente, fattori certi o potenziali di degrado delle acque sotterranee.

#### **Centro abitato:**

E' un aggregato di [edifici](#) contigui o vicini, con interposte strade, piazze e simili e comunque con pochi lotti liberi interclusi e brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici che determinano un luogo di raccolta ove sogliono convenire anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, lavoro, scambi, approvvigionamento e altre attività di convivenza civile. Concerne quindi un aggregato edilizio a carattere urbano, cioè dotato di urbanizzazione [primaria](#) e [secondaria](#), da cui restano esclusi solo gli insediamenti sparsi. Il centro abitato, delimitato con perimetrazione continua, individua il campo di applicazione delle norme circa le distanze minime delle costruzioni dalle strade.

#### **Centro edificato:**

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o [nucleo abitato](#), dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione. Corrisponde alla delimitazione della carta aerofotogrammetria comunale alla scala 1:2000.

#### **Centro storico:**

Parte originaria dell'abitato, caratterizzata da valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme, anche in assenza di elementi monumentali di particolare rilievo. Una circolare del Ministero LL.PP. del 1967 definisce centro storico qualunque aggregato in cui la maggioranza degli isolati contiene edifici anteriori alla metà dell'800, o strutture urbane racchiuse da mura, o centri realizzati dopo la metà dell'800 ma altamente qualificati dal punto di vista formale.

#### **Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.):**

Certificato rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco che attesta che l'attività sotto controllo è conforme alla norme vigenti in materia.

#### **Chiavarda:**

Tirante posto a rinforzare muri opposti di un edificio o a contenere le spinte di archi e volte.

#### **Chiostrine:**

E' lo spazio scoperto interno di un [edificio](#), circondato dall'edificio stesso per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del [perimetro](#), esclusivamente funzionale alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di [disimpegno](#), ambienti di servizio e ripostigli.

**Ciglio stradale:**

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili ([parapetti](#), arginelle e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scarpate, ecc.).

**Cimasa:**

Modanatura di coronamento di un edificio, posto nella parte terminale del frontone. Alcune tra le forme più ricorrenti sono: la cimasa a collo di cigno, ad arco spezzato, a timpano, a timpano spezzato o semplicemente a linea continua.

**Classamento:**

Individuazione della categoria catastale e della classe catastale di un immobile in base alle sue caratteristiche.

**Coibentazione:**

In edilizia, intervento tecnologico, che si avvale dell'impiego di materiali isolanti al fine di limitare le dispersioni termiche attraverso le pareti o i soffitti. La coibentazione se eseguita all'esterno dell'edificio prende il nome di coibentazione a cappotto.

**Colmo:**

- Linea di sommità del tetto di un [edificio](#), in cui si intersecano le [falde](#) opposte.
- Il bordo più alto di una falda del tetto, la linea lungo la quale si intersecano i due piani di un tetto a doppia falda.

**Colombario:**

Costruzione funeraria che comprende gruppi di loculi affiancati e sovrapposti nei quali si pongono le bare.

**Colonna montante:**

Parte verticale delle tubazioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua in un edificio e dell'impianto di riscaldamento centrale.

**Committente:**

Chi affida all'appaltatore l'incarico di effettuare opere edilizie o di gestione degli impianti.

**Comodante:**

Chi dà un bene in uso gratuito.

**Comodatario:**

Chi riceve un bene in uso gratuito.

**Comodato:**

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e Ici. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile. E' prevista la possibilità che il comodatario paghi le spese vive.

**Comparto (edificatorio o edilizio):**

Aggregazione di più unità catastali per conseguire dimensioni più ampie di aree e fabbricati, da trasformare secondo un indirizzo unitario attraverso piano attuativo.

**Competenze dei professionisti tecnici**

La disposizione legislativa fondamentale che disciplina le competenze dei professionisti tecnici è il regolamento di cui al R.D. 23.10.1925, n. 2537.

- *Architetti ed Ingegneri*: le competenze degli architetti sono "tutte le opere di edilizia civile, escluse le strade, reti idriche, fognature, impianti di depurazione, impianti elettrici, di illuminazione pubblica, telefonici e del gas"; pertanto, la competenza relativamente a dette opere è esclusivamente degli ingegneri. Peraltro sono di esclusiva competenza degli architetti "le opere di edilizia civile che presentino rilevante carattere artistico, il restauro ed il ripristino degli [edifici](#) contemplati dalla Legge 20.6.1909 per l'antichità e le belle arti (ora D.Lgs. n. 42/2004).

- *Geometri*: le competenze dei geometri riguardano “la progettazione, direzione, sorveglianza e liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso di industrie agricole di limitata importanza o di modeste costruzioni civili, anche con l’impiego degli elementi ordinari in cemento armato, che non richiedano particolari elaborazioni di calcolo e che per la loro destinazione non possono comunque implicare pericolo per la incolumità di persone”.
- *Dottori in scienze agrarie*: sono competenze specifiche il progetto, la condotta e la stima dei lavori per miglioramenti, trasformazioni e bonifiche, nonché i lavori relativi alla gestione dei fondi rustici e dei fabbricati delle industrie agricole, comprese la stima e la funzione arbitrale.
- *Periti agrari*: sono idonei alla direzione delle medie aziende agrarie ed alla assistenza e vigilanza dei lavori.

Formano oggetto comune tanto della professione di Ingegnere quanto di quella di Architetto le opere di edilizia civile, nonché i rilievi geometrici e topografici e le operazioni di estimo ad esse relative .

Sono di esclusiva competenza dell'Architetto le opere di edilizia che presentano rilevante carattere artistico quali il restauro ed il ripristino degli edifici contemplati dalla Legge 01.16.1939 n 1089 (ora D.Lgs. n. 42/2004). La parte tecnica di tali opere può essere svolta però tanto dall'Architetto quanto dall'Ingegnere (R.D. n.2537 23.10.1925, art 52). Nessuna esclusiva invece per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente (Legge 457/78) e degli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale.

Esulano dal campo professionale dell'Architetto:

- le costruzioni stradali;
- le opere igienico-sanitarie (acquedotti e fognature);
- gli impianti tecnici e tecnologici in genere (eletrotecnici, elettronici, climatizzazione, riscaldamento, antincendio, antintrusione, di sicurezza, etc.);
- le opere idrauliche (Consiglio Superiore dei LL.PP.V sezione voto n.228 del 16.12.1983; Consiglio di Stato parere III SEZIONE del 11.12.1984 in sede consultiva e Consiglio di Stato IV SEZIONE sentenza del 19.02.1990 n. 92 in sede giurisdizionale);
- gli impianti di depurazione (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n. 62 del 16.12.1983);
- gli acquedotti rurali (T.A.R. Lombardia sez. II 13.03.1989 n. 201);

Un progetto allegato alla domanda di [permesso di costruire](#) o alla presentazione della [denuncia di inizio attività](#) può essere firmato da un geometra per la parte architettonica e da un ingegnere per l’assunzione di responsabilità per la parte strutturale (Cons. Stato, sez. V, 4.6.2003, n. 3068).

Urbanizzazioni:

In ordine alla tesi che vorrebbe includere nel campo delle prestazioni urbanistiche anche la progettazione dei collegamenti vari ,delle reti idriche, dei sistemi fognanti, degli impianti di illuminazione e degli impianti tecnologici, la competenza dell'Architetto nelle discipline suddette deve rimanere "contenuta" nella sfera delle scelte e degli indirizzi generali con l'individuazione di interventi a carattere globale , ma essa viene a mancare nella progettazione esecutiva e nella relativa direzione lavori e successiva liquidazione" (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n. 228 del 16.12.1983).

Non compete al geometra la stesura di piani urbanistici attuativi, anche se di modeste dimensioni (Cons. Stato, sez. IV, 30.9.2001, n. 4620).

La competenza dei geometri è limitata, per gli edifici residenziali, alle costruzioni di modeste dimensioni (Cons. Stato, sez. V, 13.1.1999, n. 25).

I limiti di competenza dei Geometri trovano riferimenti normativi e giurisprudenziali come di seguito riportati:

- R.D. 11.02.1929 n. 274 -Regolamento per la professione di Geometra, art. 16;
- R.D. 16.11.1939 - Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, art. 1 e 3;
- Legge 02.03.1949 n. 144 - approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei Geometri, art. 56 e 57;
- Legge 05.11.1971 n. 1086 -Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e per le strutture metalliche, art. 2;
- Circ. Min. LL.PP. n.39646 del 21.12.1967;
- una abbondante giurisprudenza, tra cui in particolare si citano: Cass. Sez. II civ. - 14.11.1970 n. 2423; 06.05.1972 n. 1138; 22.05.1972 n. 1570; 03.01.1977 n. 4 ; 05.08.1977 n.3558; 13.01.1979 n. 267; 08.06.1979 n. 3262; 19.05.1980 n. 3275; 05.12.1987 n. 9044; 25.05.1984 n. 3232; 17.10.1985 n. 5113; 05.08.1987 n. 6278; 27.07.1988 n. 1781; Consiglio di Stato, sez. V - 17.03 1978 n. 323; 12.12.1985 n. 330;
- Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n. 357/1987;

In base alla normativa vigente ed alla giurisprudenza corrente, l'oggetto ed i limiti dell'esercizio dell'attività professionale di Geometra sono regolati come segue:

- progettazione, direzione, vigilanza, e liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso di industrie agricole, di limitata importanza;
- progettazione, direzione, vigilanza e liquidazione di modeste costruzioni civili. La modesta e limitata importanza della costruzione devono essere valutate in riferimento non solo alle caratteristiche dimensionali

dell'opera, ma anche alla complessità strutturale o tecnica della stessa e della capacità professionale richiesta per la sua progettazione e/o direzione.

- la sentenza dei consigli di stato n.20 del 12 febbraio 1965 individua in 1500 mc il limite di modeste costruzioni civili di cui al precedente punto.
- la sentenza di cassazione n.2952 del 19.10.1974 stabilisce che il suddetto limite può subire ulteriori limitazioni in relazione alla complessità dell'opera da realizzare.
- quanto alla progettazione di opere che per la loro tipologia prevedano la realizzazione di strutture in cemento armato la sentenza di cassazione del 25 febbraio 1986 stabilisce che non è sufficiente a rendere legittima la redazione di un progetto sviluppato da un Geometra che tale progetto sia controfirmato da un tecnico laureato abilitato alla progettazione di opere in cemento armato ovvero che quest'ultimo esegua i calcoli delle strutture in c.a. e che diriga i relativi lavori: il professionista competente (Ingegnere o Architetto) deve essere anche titolare della progettazione Architettonica. Si che con la parola "anche" deve intendersi "unico titolare" e non "contitolare" della progettazione Architettonica insieme ad un tecnico diplomato. Le sentenze di Cassazione n.2572 del 28.4.1981; Cassazione n.3232 del 25.5.1984; Cassazione n.9044 del 5.12.1987 stabiliscono infine che l'assunto di cui al capo precedente non è stato in alcun modo superato o modificato dalla Legge 1086/71 sulle costruzioni in cemento armato né dalla Legge 64/74 relativa alle costruzioni in zone sismiche.

**Commissione Ministeriale per l'esame dei limiti  
di competenza dei Geometri (DD.MM. 10/04/1986 e 12/12/1987)**

**ART. - EDIFICI**

- 1) Sono di competenza del Geometra il progetto e la direzione dei lavori di edifici di nuova costruzione ivi compresa la progettazione e la direzione dei lavori degli impianti idricosanitari delle fognature interne all'edificio, degli impianti elettrici esclusivamente nell'ambito degli impianti di illuminazione salvo diverse disposizioni di legge, e degli impianti di riscaldamento di tipo autonomo con potenzialità inferiore alle 30 000 Kcal/h, impianti tutti interni ed al servizio delle sole costruzioni progettate nei limiti della competenza quando gli edifici abbiano le seguenti caratteristiche:
  - a) l'edificio sia a struttura portante verticale in muratura,
  - b) l'edificio sia costituito da non più di tre piani (nelle zone sismiche da non più di due piani) compreso l'eventuale piano interrato e/o seminterrato,
  - c) l'edificio non superi l'altezza totale di ml 12,00 (nelle zone sismiche non superi l'altezza di ml 7,50) misurata dal calpestio del piano più basso all'estradosso della copertura o alla sua ordinata media,
  - d) il volume complessivo (compreso l'eventuale piano entro terra) sia inferiore a mc. 3.000 (tre mila) (nelle zone sismiche sia inferiore a mc 2.000 - duemila). Il volume dell'edificio viene determinato a partire dal calpestio del piano più basso all'estradosso della copertura includendovi portici, soffitte, sottotetti, volumi tecnici ed accessori realizzati in aderenza.
- 2) Sono esclusi dalla competenza del Geometra il progetto e la direzione dei lavori di edifici industriali, funerari, di culto, e di quelli che comunque dovessero sorgere in centri storici, ed in zone di interesse storico od artistico determinate da norme o vincoli di leggi statali, regionali o di regolamento comunale.
- 3) Sono di competenza del Geometra il progetto e la direzione dei lavori della sopraelevazione di fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:
  - a) la cubatura complessiva dell'edificio quale risulterà dopo l'intervento, non superi il volume come fissato nel comma n. 1 del presente articolo,
  - b) l'edificio abbia tutte le caratteristiche di cui al comma n. 1 del presente articolo con le esclusioni contemplate al comma n. 2 del presente articolo, con esclusione pure degli edifici vincolati a norma di legge o di regolamento.
- 4) Sono di competenza del Geometra nei limiti volumetrici di cui all'art. 1/d ed indipendentemente dal tipo strutturale gli interventi sugli edifici esistenti o su porzioni di edifici abitativi esistenti compresi i relativi impianti interni nelle sole abitazioni come specificato nel comma n. 1 del presente articolo, alle seguenti condizioni:
  - a) che non vengano effettuati interventi sulle strutture portanti o su singoli elementi di essa,
  - b) che l'edificio non sia vincolato a norma di legge o di regolamento.

**ART. 2 - OPERAZIONI ED INTERVENTI NEL TERRITORIO**

- 1) Sono di competenza del Geometra (incluse le valutazioni, stime, pareri e perizie):
  - a) le operazioni topografiche, fotogrammetriche e cartografiche, incluse le operazioni di divisione di lotti dei terreni e di frazionamento,
  - b) le operazioni catastali,
  - c) la misura e la contabilità del lavoro di opere civili e dei relativi impianti,
  - d) le mansioni di direttore di cantiere con esclusione dei cantieri per la realizzazione di opere di ingegneria includenti strutture portanti complesse (dighe, ponti, gallerie, ecc.),
  - e) il progetto e la direzione dei lavori:
    - delle strade per la viabilità rurale ed interpodereale;
    - delle strade di lottizzazione facenti parte di progetto di lottizzazione redatto da architetto od ingegnere;
    - delle strade a servizio dei cantieri;
    - di alcune opere di sistemazione superficiale dei terreni quali giardini, recinzioni, campi da gioco non soggetti ad omologazione, ed altri analoghi interventi.
- 2) Sono esclusi, in particolare, dalla competenza del Geometra la progettazione, la direzione dei lavori, il collaudo e la valutazione, fatte salve le operazioni di misura e contabilità dei lavori, delle seguenti operazioni tecniche:
  - a) delle strade e delle operazioni tecniche elencate nell'art. 2 comma 1 sub e) quando detti interventi comportino verifiche di stabilità del terreno o dell'opera medesima o di parte di essa,
  - b) di ponti, muri di sostegno in c.a., nonché di muri di sostegno a gravità (questi ultimi se hanno altezza superiore a ml. 2,50 comprese le fondazioni)
  - c) di qualunque reticolo viario, fognario, idraulico, elettrico, di trasporto e distribuzione dei fluidi
  - d) di piani territoriali (regionali, provinciali, comprensoriali) di piani regolatori (generali, comunali od intercomunali), di piani attuativi particolareggiati o previsti da leggi speciali, di piani di lottizzazione o paesaggistici, di lottizzazione, ecc.
  - e) di impianti idraulici (acquedotti, fognature, bonifiche, irrigazione, ecc.), di impianti di depurazione e di impianti nel territorio in genere
  - f) degli interventi a sistemazione o a difesa del territorio (sponde e spiagge, alvei di fiumi e torrenti, opere portuali ecc.)
  - g) degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, elettrico, di sollevamento, ecc.) salvo quanto previsto nell'art. n. 1 quale progettazione e direzione dei lavori.

**ART. 3 - VALUTAZIONI**

...omissis...

**ART. 4 - COLLAUDI TECNICO-AMMINISTRATIVI**

- 1) E' di competenza del Geometra il collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere ed interventi definiti di sua competenza negli articoli che precedono, con esclusione del collaudo di stabilità di qualunque tipo di struttura portante o di parte di essa e del collaudo degli impianti di cui all'art. n. 1.
- 2) Per l'affidamento dell'incarico di cui al comma n. 1 del presente articolo è condizione indispensabile che il Geometra sia iscritto all'Albo da almeno cinque anni.

**ART. 5 - STRUTTURE**

- 1) Sono di competenza del Geometra la calcolo delle strutture murarie per gli edifici di nuova costruzione o per le sopraelevazioni strutturali di diversa natura inseriti nella struttura muraria.
- 2) Sono in particolare escluse dalla competenza del Geometra il progetto, la direzione dei lavori ed il collaudo di:



- a) strutture, per qualsiasi tipologia, in metallo, c.a., c.a. precompresso, di tipo misto ed in legno,
- b) strutture in muratura in edifici che abbiano caratteristiche diverse, altezze o cubature superiori a quelle di competenza di cui all'art. 1 commi 1 e 2.

**ART. 6**

Sono fatte salve le attribuzioni previste dalle leggi per altri professionisti nelle materie disciplinate negli articoli che precedono.

### Limiti dell'esercizio professionale dei geometri

Stralcio Regio Decreto 11.02.1929 n. 274

Art. 16

L'oggetto ed i limiti dell'esercizio professionale di geometra sono regolati come segue:

- a) operazioni topografiche di rilevamento e misurazione, di triangolazioni secondarie a lati rettilinei e di poligonazione, di determinazione e verifica di confini; operazioni catastali ed estimi relativi;
- b) operazioni di tracciamento di strade poderali e consorziali ed inoltre, quando abbiano tenue importanza, di strade ordinarie e di canali di irrigazione e di scolo;
- c) misura e divisione di fondi rustici;
- d) misura e divisione di aree urbane e di modeste costruzioni civili;
- e) stima di aree e di fondi rustici, anche ai fini di mutui fondiari e di espropriazione; stima dei danni prodotti ai fondi rustici dalla grandine o dagli incendi, e valutazione di danni colonici a culture erbacee, legnose da frutto, da foglia e da bosco. E' fatta eccezione per i casi di notevole importanza economica e per quelli che, per la complessità di elementi di rivalutazione, richiedono le speciali cognizioni scientifiche e tecniche proprie dei dottori in scienze agrarie;
- f) stima, anche ai fini di mutui fondiari, e di espropriazione, di aree urbane e di modeste costruzioni civili; stima dei danni prodotti dagli incendi;
- g) stima di scorte morte, operazioni di consegna e riconsegna dei beni rurali e relativi bilanci e liquidazioni; stima per costituzione ed eliminazione di servitù rurali; stima delle acque irrigue nei rapporti dei fondi agrari serviti. E' fatta eccezione per i casi di notevole importanza economica e per quelli che, per la complessità di elementi di valutazione, richiedano le speciali cognizioni scientifiche e tecniche proprie dei dottori in scienze agrarie;
- h) funzioni puramente contabili ed amministrative nelle piccole e medie aziende agrarie;
- i) curatele di piccole e medie aziende agrarie, in quanto non importino durata superiore ad un anno ed una vera e propria direzione tecnica; assistenza nei contratti agrari;
1. l) progetto, direzione, sorveglianza e liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso d'industrie agricole, di limitata importanza, di struttura ordinaria, comprese piccole costruzioni accessorie in cemento armato che non richiedono particolari operazioni di calcolo e che per le loro destinazione non possono comunque implicare pericolo per la incolumità delle persone; nonché di piccole opere inerenti alle aziende agrarie, come strade vicinali, senza rilevanti opere d'arte, lavori d'irrigazione e di bonifica, provvista di acque per le stesse aziende e reparto della spesa per opere consorziali relative, esclusa, comunque, la redazione di progetti generali di bonifica idraulica ed agraria e relativa direzione;
2. m) progetto, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili;
3. n) misura, contabilità e liquidazione delle costruzioni civili indicate nella lettera m);
4. o) misura, contabilità e liquidazione di lavori di costruzioni rurali sopra specificate;
5. p) funzioni peritali ed arbitramentali in ordine alle attribuzioni innanzi menzionate;
6. q) mansioni di perito comunale per le funzioni tecniche ordinarie nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti, esclusi i progetti di opere pubbliche d'importanza o che implicino la risoluzione di rilevanti problemi tecnici.

Art. 17

Le disposizioni del precedente articolo valgono ai fini della delimitazione della professione di geometra, e non pregiudicano quanto può formare oggetto dell'attività di altre professioni salvo ciò che e' disposto dagli artt. 18 e 24.

Art. 18

Le funzioni di cui alle lettere a), b), d), f), l), m), n), o), q), dell'Art. 16 sono comuni agli ingegneri civili.

Gli ingegneri civili avranno inoltre facoltà di compiere:

1. la stima dei fondi rustici e di aree, ai fini di espropriazione, nel solo caso però che questa sia connessa o dipendente da studi o lavori ai quali attende l'ingegnere;
2. la stima per costituzione ed eliminazione di servitù rurali solo quando la costituzione o la eliminazione stessa sia connessa o dipendente dagli studi e lavori predetti;
3. la stima dei danni di qualsiasi genere subiti dai fabbricati, anche se rurali.

La funzione peritale ed arbitramentale, di cui alla lettera p) dell'indicato Art. 16, è comune agli ingegneri civili, in quanto riflette gli oggetti di cui alle lettere a), b), d), f), l), m), n), o).

Art. 19

La divisione di fondi rustici e le attribuzioni indicate nelle lettere b), e), g), h), i), l), o), dell'Art. 16 sono comuni ai dottori in scienze agrarie.

La funzione peritale ed arbitramentale, di cui alla lettera p) del medesimo articolo, è comune ai dottori in scienze agrarie in quanto riflette gli oggetti indicati nel comma precedente.

Art. 20

La stima e la divisione di fondi rustici; la valutazione dei danni colonici di cui alla lettera e) dell'Art. 16; la stima delle scorte morte e le operazioni di consegna e di riconsegna di beni rurali e relativi bilanci di cui alla lettera g), dello stesso Art. 16, sono comuni ai periti agrari con le medesime limitazioni stabilite nel detto Art. 16.

Sono altresì comuni le attribuzioni di cui alla lettera h) e le curatele di cui alla lettera i), del predetto Art. 16.

Le funzioni peritali ed arbitramentali, di cui alla lettera p) dell'Art. 16, sono comuni ai periti agrari, in quanto riflettono gli oggetti indicati nei comuni precedenti.

Art. 21

Ferme rimanendo le disposizioni contenute nella legge 24.06.1923, n. 1395, e nel regolamento approvato con Regio decreto 23.01.1925 n. 2537, relative alla tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli ingegneri e degli architetti, nonché le disposizioni del Regio decreto-legge 7-6-1928, n. 1431, per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, ai geometri diplomati anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento che abbiano lodevolmente compiuto per almeno tre anni prestazioni eccedenti i limiti di cui all'Art. 16, sar consentito di proseguire in tali prestazioni.

Art. 22

Gli ingegneri civili, i quali, anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento, abbiano esercitato anche le mansioni proprie del geometra, potranno continuare ad adempiere le mansioni medesime, con facoltà di iscriversi nell'albo dei geometri.

Art. 23

I dottori in scienze agrarie, che, a termini dei Regi decreti 29.08.1890 n. 7140 e 21.05.1914, n. 528, abbiano esercitato le mansioni proprie del geometra anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento, potranno continuare ad esercitare le mansioni medesime, con facoltà di iscriversi nell'albo dei geometri.

Art. 24

L'oggetto della professione di geometra comprende anche le funzioni relative agli istituti tavolari e catastali esistenti nei territori annessi alla Repubblica con le leggi 26.09.1920 n. 1322, e 19.12.1920 n. 1778.

Tali funzioni, oltre che dagli iscritti nell'elenco speciale annesso agli albi degli ingegneri e degli architetti, giusta l' Art. 74 del regolamento approvato con Regio decreto 23.10.1925 n. 2537, potranno essere esercitate anche dai geometri, che siano iscritti in uno degli albi dei territori indicati nel precedente comma dopo almeno un anno dalla iscrizione.

Gli iscritti, che siano nati nel territorio suddetto, o che abbiano ivi la loro residenza da almeno un anno, alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, potranno esercitare le funzioni sopra indicate senza che occorra il requisito del decorso di un anno dalla iscrizione.

Art. 25

Le perizie e gli incarichi da affidarsi ai geometri, giusta le disposizioni degli articoli precedenti, possono essere conferiti dalla autorità giudiziaria e dalle pubbliche amministrazioni, soltanto agli iscritti nell'albo, salvo il disposto dell' Art. 7.

Peraltro le perizie e gli incarichi anzidetti possono essere affidati a persone non iscritte nell'albo quando si tratti di casi di importanza limitata, ovvero non vi siano nella località professionisti iscritti nell'albo, ai quali affidare la perizia e l'incarico.

### Limiti dell'attività professionale dei geometri

CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 21 DICEMBRE 1967 N. 30646

Div. IV - Trasporti e Traffico

#### LIMITI DELL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEI GEOMETRI

Viene segnalato da parte dei numerosi Uffici del Genio Civile che nella determinazione dei limiti dell'attività professionale dei geometri si verificano notevoli divergenze di interpretazione.

Si rileva che nell'esame delle questioni relative a tale argomento occorre tenere presenti sia le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano direttamente la materia, sia quelle che, riferendosi al regolamento della professione di ingegnere ed architetto o dettando norme per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, vengono indirettamente a regolare la competenza dei geometri.

La professione dei geometri è attualmente regolata dal Regio decreto 11.02.1929, n. 274. Inoltre la legge 02.03.1949, n. 144 relativa all'approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri, fissa, dall'art. 57 le categorie di opere che rientrano nella competenza dei suddetti tecnici. Dall'esame delle norme predette si rileva che la competenza dei geometri è circoscritta, tra l'altro, alla progettazione, direzione, sorveglianza, liquidazione di costruzioni rurali e di edifici per uso industrie agricole, di limitata importanza (lettera l - art. 16 - Regio decreto 11-2-1929, n. 274) o di modeste costruzioni civili (lettera m ed n ) Regio decreto sopracitato).

Viene, inoltre, specificato (lettera l - art. 16 Regio decreto 11.02.1929, n. 274) che l'uso del cemento armato può essere consentito ai geometri soltanto per le piccole costruzioni accessorie che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che, per la loro destinazione, non possono comunque implicare pericolo per l'incolumità delle persone.

L'uso del cemento armato viene cioè consentito in via eccezionale e sempre che lo consenta quanto disposto dal Regio decreto 23.10.1925, n. 2357 che regola la professione degli Ingegneri e degli Architetti.

Altra limitazione della competenza professionale dei geometri (Regio decreto 11.02.1929, n. 274 e legge 02.03.1949, n. 144) è data dal disposto dell'art. 3 del Regio decreto 01.05.1925, n. 1432 relativo alla progettazione degli edifici scolastici, nonché dal Regio decreto 7-6-1928, n. 1431 che detta prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio. Detta ultima norma trova più ampia esplicazione nel successivo Regio decreto 16-11-1939, n. 2229 relativo alle norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

Tuttavia la questione dei limiti della competenza dei geometri ha dato luogo a controversie sia per la difficoltà di definire il concetto di modesta costruzione civile sia per la difficoltà di stabilire quali siano le strutture in conglomerato cementizio semplice o armato che non abbiano funzioni essenzialmente statiche o non interessino l'incolumità delle persone.

Pertanto sono state emanate, nel tempo, circolari esplicative. Si richiama la circolare del 06.05.1941, n. 2046, cui seguirono quelle del 19.02.1948, n. 8567/61 A.I., quella del 30.05.1948, n. 11931/61 A.I., nonché quella dell'8 dicembre 1951, n. 3355.

A chiarire eventuali dubbi sorti dall'emanazione delle predette circolari è stata emanata in data 03.05.1955 la circolare n. 1003 che ha per oggetto "Limiti dell'attività professionale dei geometri".

Quest'ultima circolare, annullata per l'effetto del decreto del Presidente della Repubblica 26.08.1959 con il quale veniva accolto il ricorso straordinario al Capo dello Stato presentato dall'Ing. Gino Greggio nella sua qualità di Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia e di Presidente del Collegio Ingegneri ed Architetti della Provincia di Venezia, è stata ripristinata con il decreto del Presidente della Repubblica 16.02.1967 registrato alla Corte dei Conti il 31.03.1967, reg. 6 Lavori Pubblici, foglio 260, in conseguenza della decisione 7/11-21 dicembre 1966 pronunciata dal Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, sul ricorso del Consiglio dell'Ordine dei geometri della Provincia di Roma.

Allo stato delle cose è confermata l'esclusione della competenza dei geometri dalle costruzioni con ossatura in cemento armato, salvo l'eccezionale uso di pochi elementi costruttivi in c.a. nelle modeste costruzioni civili.

Occorre pertanto, definire il concetto di modesta costruzione civile.

La norma non pone, in proposito, un canone preciso, ma indica soltanto un criterio orientativo in base al quale deve determinarsi, in concreto, se un progetto possa ritenersi o meno compreso nella competenza professionale dei geometri.

La definizione concreta di tale concetto venne per la prima volta inclusa nella citata circolare del 06.05.1941, n. 2046 con la quale veniva fissato in 1500 mc. il limite di cubatura delle costruzioni civili che potevano essere progettate dai geometri.

Nella successiva circolare del 1955, che nel suo complesso ha richiamato il contenuto della precedente circolare del 1941 già non si fa più alcun cenno ai limiti di cubatura, ma si fa riferimento alle modeste costruzioni civili previste dalla lettera m dell'art. 16 del Regio decreto 11.02.1929, n. 274.

Per notizia si fa altresì presente che la proposta di legge di iniziativa governativa n. 701-1029 prevede in 4.000 mc il limite massimo di cubatura per le costruzioni civili che rientrano nella competenza dei suddetti tecnici diplomati, mentre il Consiglio di Stato, in recenti decisioni, tende addirittura a modificare il criterio di interpretazione passando, da una valutazione meramente quantitativa (1500 e 4000 mc.) ad un più globale giudizio tecnico-qualitativo in cui gli elementi quantitativo ed economico vengono valutati non singolarmente, ma nel complesso quali indici sintomatici per giudicare in concreto l'entità dei problemi che si presentano al progettista.

Si richiama, in proposito, la decisione del Consiglio di Stato n. 1114 del 27.08.1967 sul ricorso presentato dal geometra Montanari dove viene esplicitamente detto che il concetto di modesta costruzione civile deve essere determinato secondo i criteri sopra specificati.

Pertanto si consigliano gli Uffici in indirizzo ad attenersi nell'esame dei casi concreti ai nuovi concetti informativi su tale competenza.

Altro argomento che si ritiene di trattare è quello relativo alla competenza dei geometri nel campo delle opere igieniche.

Le disposizioni che regolano tale competenza sono contenute nella circolare del 19.02.1948, n. 8567/61 A.I. che, per tale categoria di opere, richiama il Regio decreto 06.10.1924, n. 1306 e la circolare del Ministero dell'Interno del 30.12.1912, n. 20179.

Il menzionato Regio decreto 1306 (Bollettino Ufficiale n. 2 dell'11 gennaio 1913) detta norme per l'attuazione della legge 25.06.1911, n. 586 di finanziamento di varie categorie di opere e dell'art. 17 definisce quelle che sono da considerare opere igieniche (quelle relative alle fognature, ai lavori pubblici, alle stazioni di disinfezione, ai laboratori di igiene, ai pubblici macelli, ai cimiteri e tutte le altre che abbiano lo scopo del risanamento dei luoghi abitati o che siano comunque di interesse prevalentemente igienico).

Nella circolare esplicativa di tale argomento, emanata dal Ministero dell'Interno il 30.12.1912, n. 29179 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale di questo Ministero n. 5 dell'11 febbraio 1913 viene, infine, tassativamente stabilito che per tutte le opere contemplate dalla predetta legge (Regio decreto 6-10-1912, n. 1306) i progetti devono essere redatti da un ingegnere.

Poiché tale disciplina non riposa su alcuna disposizione di natura legislativa si ritiene, tenuto anche conto dell'orientamento della recente giurisprudenza, che possa accordarsi ai geometri liberi professionisti dalla competenza, nel campo delle opere igieniche, per quelle opere da realizzarsi nei Comuni, con popolazione non superiore a 10.000 abitanti e per i quali l'art. 16 del Regio decreto 11.02.1929, n. 274 (Regolamento per la professione dei geometri) prevede che tali professionisti possano esercitare le mansioni di perito comunale, esclusi i progetti di opere pubbliche d'importanza e che implicano la risoluzione di rilevanti problemi tecnici (lettera q , Regio decreto sopracitato).

Ulteriore oggetto di questo ha formato, poi, l'applicazione delle norme contenute nella legge 25.11.1962, n. 1684 riguardante i provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Al riguardo si precisa che questa Amministrazione con lettera in data 23.07.1966, n. 16442, diretta al Provveditorato Regionale alle opere pubbliche di Catanzaro ha espresso l'avviso che, ferma restando la calcolazione strutturale e la direzione dei lavori alla competenza degli Ingegneri ed Architetti, come previsto dagli art. 1 e 2 del Regio decreto 2229, si possa consentire ai geometri di curare la redazione dei progetti da presentarsi a corredo delle domande, in base all'art. 25 della predetta legge n. 1684:

- a) riguardanti modeste costruzioni civili e rurali con intelaiature in cemento armato, sempreché le strutture in cemento armato siano calcolate da un ingegnere o architetto in maniera esecutiva;
- b) riguardanti le costruzioni non intelaiate, previste dall'art. 10 della legge 25.11.1962, n. 1684, le cui strutture in c.a. si limitano ai solai, tetti e tettoie, scale, piattabande e balconate e quindi sono a se' stanti, fermi restando sempre i limiti di attribuzione professionale degli stessi geometri, purché detti progetti siano integrati dai calcoli di stabilità compilati da ingegneri, per quanto riflette determinate strutture in cemento armato che, per la loro importanza e destinazione possono implicare pericolo per la incolumità delle persone, a norma dell'art. 1 del citato Regio decreto n. 2229.

Geometri e calcestruzzo armato.

Con la sentenza n. 7821/2003 il Consiglio di Stato è nuovamente intervenuto sulle competenze professionali dei geometri in merito alle strutture in calcestruzzo armato. Confermando la loro non competenza anche sulla sola progettazione architettonica.

Collaudi per la verifica della sicurezza degli impianti (LEGGE 46/1990):

Con decisione n. 1876/97 depositata in data 20.12.1997 la sesta sezione del Consiglio di Stato (con decisione della IV Sezione) ha stabilito che Ingegneri e Periti industriali non hanno l'esclusiva sui collaudi per la verifica degli impianti estendendo tale facoltà anche agli Architetti, ai Geometri, ai Chimici e a tutte quelle professioni tecniche che hanno le carte in regola per poter svolgere tali incarichi.

I Decreti del Ministero dell'Industria 22.04.1992 e 17.02.1993 sono stati annullati e pertanto perdono qualsiasi efficacia.

Per quanto riguarda i periti industriali specializzazione "edilizia" i relativi limiti di competenza, secondo il principio consolidato che equipara detta categoria professionale con quella dei Geometri si fa riferimento per intero al precedente art. 3.2.

I limiti di competenza dei dottori agronomi e dei dottori forestali trovano riferimenti normativi come di seguito riportati:

- Legge 10.02.1992 n. 152 - Modifiche ed integrazioni alla legge 07.01.1976 n. 3, e nuove norme concernenti l'ordinamento della professione di dottore agronomo e di dottore forestale, art 2.

Sono di competenza dei dottori agronomi e dei dottori forestali, per gli aspetti che interessano la professione di Ingegnere:

- lo studio, la progettazione, la stima, la contabilità e il collaudo:
  - a) delle opere di utilizzazione e regimazione delle acque e di difesa e conservazione del suolo agrario, semprechè queste ultime, per la loro natura prevalentemente extra-agricola o per le diverse implicazioni professionali, non richiedano anche la specifica competenza di altra figura professionale (geologo, Ingegnere idraulico);
  - b) dei lavori relativi alle costruzioni rurali e di quelli attinenti alle industrie agrarie e forestali, anche se iscritte al catasto edilizio urbano, nonchè dei lavori relativi alle opere idrauliche e stradali di precipuo interesse agrario e forestale ed all'ambiente rurale, ivi compresi gli invasi artificiali che non rientrano nelle competenze del servizio dighe del Ministero dei LL.PP. ;
- i lavori catastali, topografici e cartografici sia per il catasto terreni che per il catasto urbano;
- il progetto, la direzione lavori e la liquidazione di costruzioni nei limiti delle competenze dei Geometri. Per quanto riguarda i limiti di competenza dei dottori agronomi e dottori forestali in tema di costruzioni si rimanda quindi a quelli già specificati per i Geometri (art. 3.2).

#### **Complesso di edifici:**

Si intende un insieme di costruzioni, edifici ed infrastrutture. Normalmente è ubicato in un'area limitata e non frammentata, finalizzato in modo esclusivo o principale all'attività di un unico organismo, ente impresa o convivenza.

#### **Completamento:**

Zona di completamento, ovvero considerata satura, salvo alcune porzioni ancora suscettibili di edificazione. E' caratteristica delle aree centrali o di immediata espansione.

#### **Comunione:**

Proprietà indivisa di un bene. Le sue "quote" hanno un senso solo nei rapporti tra i "comunisti".

#### **Condominio:**

Nel linguaggio comune, edificio a più piani con diversi appartamenti. In quello giuridico, comunione necessaria delle parti comuni di un edificio, in genere a struttura verticale, tra i condomini comproprietari. A differenza della comunione propriamente detta, prevede l'esistenza anche di parti a proprietà esclusiva.

#### **Conduttore:**

Detto anche locatario o inquilino, è colui che riceve in godimento un immobile in cambio di un corrispettivo (canone).

#### **Conferenza dei servizi:**

Riunione a cui partecipano i responsabili di un ente amministrativo o i rappresentanti di più amministrazioni per discutere e risolvere problemi di interesse comune che non possono essere risolti attraverso procedure ordinarie.

#### **Conservatoria dei Registri Immobiliari:**

Ufficio attualmente dipendente dal Registro, dove si effettuano le [trascrizioni](#) dei diritti di proprietà immobiliari, le iscrizioni delle ipoteche e la registrazione di altri atti (per esempio le locazioni immobiliari).

**Consistenza catastale:**

Parametro catastale di moltiplicazione per valutare l'ampiezza di una unità immobiliare e potergli assegnare, data una certa tariffa, una rendita. Attualmente per gli appartamenti e uffici è espressa in vani catastali, ma è previsto il ricorso ai metri quadrati catastali, come per gli altri immobili.

**Consolidamento:**

Si definisce intervento di consolidamento l'esecuzione di un complesso di opere che risultano necessarie per rendere l'edificio atto a resistere alle azioni verticali ed orizzontali

**Controllo a campione:**

Procedura mediante la quale lo Sportello Unico dell'Edilizia stabilisce i criteri di scelta ed effettua le verifiche sulle opere edilizie.

**Controsoffitto:**

Falso [soffitto](#) che ne maschera un altro per abbellimento, occultamento di reti tecnologiche o isolamento termoacustico.

**Convalida:**

E' un provvedimento con il quale lo Sportello Unico dell'Edilizia surroga il [certificato di conformità edilizia ed agibilità](#) vidimando la dichiarazione di conformità presentata dal [professionista abilitato](#).

**Convenzione edilizia:**

Prevista dalla legge 865/71 e dalla legge 10/77 regola le condizioni di produzione, di vendita e di utilizzo degli interventi, sia di nuova costruzione sia di recupero; si tratta in sostanza di una possibilità per i privati di procedere nell'iniziativa con un esonero parziale dal pagamento degli oneri di concessione in cambio dell'accettazione dei vincoli introdotti dalla convenzione.

**Convenzione urbanistica:**

E' un contratto stipulato fra un privato e l'Amministrazione Comunale, mediante il quale ciascuna parte si obbliga a reciproci impegni, in relazione all'uso edilizio di un'area, alla [destinazione d'uso](#) o all'utilizzazione di un [edificio](#), alla predisposizione ed all'uso di [opere di urbanizzazione](#), all'istituzione di [servitù](#), ecc. Le convenzioni sono previste per attuare i vari piani urbanistici attuativi. Deve essere registrata e [trascritta](#) presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Per questa formalità occorre che essa sia redatta per atto ricevuto in forma pubblica o con firme autenticate da notaio oppure da altro pubblico ufficiale (nei casi in cui la legge espressamente consente ad un pubblico ufficiale di autenticare le sottoscrizioni).

**Coppo:**

Laterizio a forma di mezzo tronco di cono generalmente chiamata anche tegola curva, utilizzato per la copertura dei tetti.

**Cordolo:**

Trave di bordo nei solai, realizzata normalmente in calcestruzzo armato e poggiante sui muri perimetrali. Nei cordoli vengono generalmente innestate le travi del solaio.

**Cornicione:**

- Cornice fortemente [aggettante](#) a coronamento di un [edificio](#), sia con scopi pratici di riparo, sia con intenti estetici;
- Elemento architettonico decorativo esterno, che corre nella zona di giunzione tra muri e tetto.

**Corpo di fabbrica:**

- Corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.
- Insieme delle caratteristiche geometriche essenziali del volume di un determinato organismo edilizio.

**Corte:**

Spazio scoperto chiuso perimetralmente da uno o più edifici. Può essere di esclusiva proprietà o comune a più proprietari. Vi si accede attraverso un portone.

**Cortile:**

E' un'area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da [edifici](#) (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o [recinzioni](#). E' destinato essenzialmente a illuminare e aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, ecc.).

**Cortile aperto:**

Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.

**Cortile chiuso:**

Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da [edifici](#), da fabbricati accessori o da [recinzioni](#) (verso altri spazi privati).

**Cortile comune:**

Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una delle proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o vi prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi comune un cortile gravato di [servitù](#) a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, ecc.) ma appartenente ad un solo proprietario.

**Cortile coperto:**

Per cortile coperto si definisce quella parte di [area di pertinenza](#) della [unità immobiliare](#) posta a livello [interrato](#), dotata di copertura, aperta almeno da un lato e a servizio della unità immobiliare.

Il cortile coperto può essere di due tipi:

- all'interno del fabbricato principale confinante con i muri perimetrali dello stesso;
- a confine di proprietà purché la quota di sistemazione finale dell'[estradosso](#) del solaio di copertura non sporga oltre 1,20 metri dal livello del [piano di campagna](#) inteso come quota del terreno naturale.

La struttura può essere realizzata interamente sotto il livello del suolo o ricoperta da un adeguato manto erboso; in tale caso e solo con tali soluzioni, la superficie risultante dalla proiezione orizzontale della copertura, non rientra nel calcolo della [superficie coperta](#).

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

**Cucina abitabile:**

E' tale quando vi possono mangiare almeno 4 persone. Il locale quindi deve avere superficie non inferiore ai 10 metri quadrati. Il tinello è una cucina abitabile direttamente comunicante con una sala; se di piccole dimensioni si chiama semplicemente angolo cottura.

**Cucina a cambusa:**

Cucina assai stretta, ricavata da un corridoio disponendo ai due lati gli elementi che costituiscono la cucina.

**Cupola:**

Si definisce cupola, la copertura di un organismo edilizio definita da una struttura sferica voltata intorno ad un asse avente la superficie interna concava. In genere si identifica la cupola con la volta sferica o a bacino.

**Decoro dell'edificio:**

Armonia architettonica dell'aspetto esterno dell'edificio, che è considerato bene tutelabile nei rapporti di condominio.

**Demanio:**

Beni di proprietà dello stato o di enti pubblici territoriali (comune, provincia o regione). Si divide in demanio disponibile (che può essere alienato) o indisponibile (del quale è proibita la vendita).

**Deroga:**

Atto amministrativo che per ragioni particolari sancisce una tantum una eccezione a leggi o norme urbanistiche e edilizie.

**Destinazione d'uso:**

E' il complesso di [usi o di funzioni ammesse](#) dal piano urbanistico generale o attuativo per un'area o per un [edificio](#).

Si dicono:

- principale: la destinazione d'uso qualificante;
- complementare (o accessoria o secondaria): la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;

- eventuale (od ammessa): la o le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite dal piano urbanistico.

**Destinazione urbanistica:**

Si intende la tipologia di utilizzo del territorio disciplinata dagli [strumenti urbanistici](#) generali ed attuativi, sulla base degli [usi urbanistici](#) ammissibili.

**Dichiarazione sostitutiva di atto notorio:**

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica che la legge concede in casi determinati, resa davanti a un pubblico ufficiale incaricato di verificare l'identità del dichiarante, ma non la corrispondenza a verità delle sue asserzioni.

**Dipendente (lavoratore):**

Persona che svolge la propria attività lavorativa in un'unità giuridico-economica e che è iscritta nei libri paga dell'impresa o istituzione, anche se responsabile della sua gestione. Sono considerati lavoratori dipendenti:

- i soci di cooperativa iscritti nei libri paga;
- i dirigenti, i quadri, gli impiegati e gli operai, a tempo pieno o parziale;
- gli apprendisti;
- i lavoratori a domicilio iscritti nei libri paga;
- i lavoratori stagionali;
- i lavoratori con contratto di formazione e lavoro;
- i lavoratori con contratto a termine;
- i lavoratori in Cassa Integrazione Guadagni;
- gli studenti che hanno un impegno formale per contribuire al processo produttivo in cambio di una remunerazione e/o formazione.

**Diradamento:**

Demolizione di edifici ritenuti di secondaria importanza, nei centri antichi delle città, per migliorare la circolazione e valorizzare immobili ritenuti di più alto valore storico e architettonico.

**Direttore dei lavori:**

E' il tecnico ausiliario del [committente](#) che ne assume la rappresentanza nell'ambito strettamente tecnico, in riferimento alle [opere edilizie](#) eseguite con [permesso di costruire](#), [denuncia di inizio attività](#) o [autorizzazione amministrativa](#), in capo direttamente al committente stesso. Il Direttore dei lavori ha l'incarico, per conto del committente:

1. dell'alta sorveglianza dei lavori, da svolgere con visite in cantiere nel numero necessario a suo esclusivo giudizio e responsabilità, emanando al costruttore le occorrenti disposizioni e gli ordini per l'attuazione dell'opera progettata nelle sue varie fasi esecutive, dalla [comunicazione di inizio lavori](#) e quella di [fine](#) dei medesimi, e sorvegliandone la buona riuscita;
2. della emanazione al costruttore delle disposizioni e degli ordini necessari affinché l'opera venga realizzata in conformità al progetto approvato con permesso di costruire o autorizzazione amministrativa o presentato con denuncia di inizio attività.

**Diritto di superficie:**

Diritto a costruire o mantenere sul suolo altrui una costruzione senza però acquisire anche la proprietà del terreno su cui è edificato. Dura in genere fino a 99 anni. In pratica è come una locazione a lunghissimo termine per cui si sia versato in anticipo un canone complessivo. Per il diritto italiano infatti un edificio è di proprietà di chi è titolare del terreno.

**Disimpegno:**

Piccolo locale con la funzione principale di dare accesso ad altri locali.

**Divisorio (o tramezzo, o tavolato):**

Parete in mattoni forati o materiale leggero ( cartongesso o altro) che ha la funzione di dividere uno spazio interno in un edificio.

**Domotica:**

Da domus (casa) più informatica, ovvero sistemi intelligenti computerizzati applicati alla casa per renderla più agevole, comoda e confortevole ai suoi utilizzatori. Sistemi da sempre governati dall'uomo che vengono invece gestiti da un computer telematicamente, come l'accensione della caldaia, lo spegnimento o l'accensione delle luci, l'apertura o la chiusura delle tende e delle finestre, etc.

**Edificabilità:**

Attitudine di una determinata porzione di territorio ad accogliere costruzioni. Dipende dalla concessione, in base alle norme urbanistiche ed edilizie di zona, dell'autorità comunale.

**Edificazione:**

Modalità di insediamento degli edifici, singolarmente o a gruppi, sul territorio. Può essere chiusa, aperta, estensiva o intensiva a seconda delle forme e delle densità in cui si realizza.

**Edificio:**

Per edificio si intende una unità immobiliare dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme autonomo di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro. Per parti comuni dell'edificio si intendono quelle unità ambientali che servono o che connettono funzionalmente più unità immobiliari.

**Edificio esistente:**

Per edificio esistente o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per il quale sia stata comunicata la [fine lavori](#).

**Edificio residenziale:**

E' un fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per oltre la metà del suo [volume](#) o della sua [superficie utile](#)) a uso [abitazione](#). La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico edilizie. All'interno dell'edificio residenziale possono quindi trovare collocazione usi anche diversi dalla residenza purché ad essa compatibili e comunque nell'ambito degli eventuali indici previsti dagli [strumenti urbanistici](#).

**Edificio rustico:**

- E' l'insieme delle strutture e delle opere che assicurano la stabilità, la resistenza e la protezione di un [edificio](#). Il termine rustico quindi definisce l'ossatura principale (strutture portanti verticali e orizzontali, comprese la copertura e le scale) di un nuovo edificio, con o senza le chiusure perimetrali (tamponature), ma senza le opere di finitura (pavimentazioni, rivestimenti, serramenti, intonaci, servizi, impianti, ecc.).
- E' un fabbricato monolocale o plurilocale, annesso a una fattoria o a una villa e adibito generalmente a deposito di attrezzi agricoli o anche ad alloggio dei contadini (abitazione rurale).

**Edilizia agevolata:**

Concerne l'edilizia finanziata con mutui agevolati, cioè con mutui concessi, a singoli privati oppure a cooperative a proprietà individuale) da istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio e assistiti dal contributo finanziario dello Stato, sia per l'acquisizione dell'area (a costo controllato), sia per la costruzione dell'[abitazione](#), la cui superficie massima è però soggetta a limitazioni e la cui ubicazione è vincolata.

**Edilizia convenzionata:**

Concerne l'edilizia di [nuova costruzione](#) (oppure esistente ma da [ristrutturare](#)), disciplinata da una [convenzione](#) o da un [atto unilaterale d'obbligo](#) (trascritti a cura e spese del concessionario), mediante i quali quest'ultimo si impegna a concorrere negli oneri di urbanizzazione e a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione degli [alloggi](#) concordati con il Comune per un periodo di tempo determinato. Il concessionario può essere un'impresa, una cooperativa o un privato.

**Edilizia residenziale pubblica:**

Concerne gli interventi edilizi d'iniziativa pubblica (edilizia sovvenzionata), nonché quelli che sono oggetto di facilitazioni particolari (edilizia agevolata ed edilizia convenzionata), intese a ridurre il costo di produzione e perciò il prezzo di vendita e/o il canone di affitto. Ne sono operatori gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e le società cooperative a proprietà indivisa.

**Edilizia sovvenzionata:**

Concerne gli interventi edilizi di iniziativa pubblica, cioè proposti ed attuati dagli enti pubblici (Istituti Autonomi per le Case Popolari e cooperative a proprietà indivisa):

- per accrescere il loro patrimonio edilizio (costruzione di nuove [abitazioni](#));
- per conservare il loro patrimonio edilizio (recupero degli [edifici esistenti](#)).

**Elementi costitutivi dell'edificio:**

Sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi, come la struttura, i tamponamenti e gli impianti.



**Emissioni in atmosfera:**

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento e costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

**Esedra:**

Spazio dell'architettura classica, anche scoperto, avente una forma ad emiciclo.

**Espansione:**

Edificazione di nuove aree. In urbanistica, è l'area o settore destinato dal piano alla crescita della città, in base alle previsioni di incremento demografico e relativa domanda di abitazioni, servizi, infrastrutture.

**Estradosso:**

- Superficie esterna e convessa di un arco o d una volta.
- Superficie superiore piana di un solaio.

**Fabbisogno abitativo:**

Necessità di abitazioni, infrastrutture e servizi, che si stima sia necessario realizzare entro un certo periodo, determinata in base di standards predefiniti. Può essere arretrato se la carenza si riferisce a popolazione già insediata, insorgente se riferito ad un futuro previsto.

**Fabbricato accessorio:**

È un fabbricato non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), del quale completa ed integra le funzioni ed al quale può essere o meno materialmente congiunto. Esso non può essere, di norma, autorizzato e costruito prima del fabbricato principale, ma può esserlo contestualmente ad esso o a servizio di un fabbricato principale esistente.

**Fabbricato rurale:**

Si definiscono fabbricati rurali:

- le [abitazioni dell'imprenditore agricolo professionale](#), ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153/1975 e del personale che lo coadiuva;
- gli [edifici](#) destinati all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile (scuderie, stalle, porcili, ovili, pollai, ecc.);
- gli edifici speciali agricoli e di servizio, comunque inerenti alla conduzione del fondo (abbeveratoi, concimaie, magazzini, tettoie, silos, serre, ecc.) e alla lavorazione dei suoi prodotti (edifici enotecnici, oleifici, caseifici, conservifici, ecc.);

Non sono quindi definibili "fabbricati rurali", sotto il profilo urbanistico:

1. le abitazioni di campagna (ville, villini, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli;
2. le stalle per allevamenti industriali (quando il mangime adoperato venga prodotto nel fondo soltanto per quantità trascurabili);
3. gli edifici per la manipolazione, la lavorazione e la commercializzazione di prodotti agricoli provenienti, in prevalenza, da fondi di altrui proprietà.

Le abitazioni di cui al punto 1) si assimilano alle abitazioni urbane; mentre gli edifici di cui ai punti 2) e 3) sono da considerarsi ad ogni effetto edifici industriali.

Si definiscono altresì fabbricati rurali le strutture o il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali rispondenti all'attività agricola.

Rientrano in tale categoria le costruzioni rurali adibite all'uso abitativo utilizzate dagli operatori agricoli insediati (coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, operai a tempo determinato e indeterminato, operatori part time, collaboratori familiari, imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 1835 codice civile e dai loro familiari o dal proprietario), nonché gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola, in condizioni di ordinarietà.

Si definiscono tali i fabbricati agricoli di servizio aziendali o parti di essi destinati a:

- a) depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
- b) serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
- c) ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

Si definiscono altresì tali i fabbricati agricoli di servizio interaziendali o parti di essi destinati a:

- a) deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
- b) ricovero animali delle aziende associate;

- c) strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

**Facciata:**

Parete o muro anteriore esterno di un [edificio](#) dove è l'ingresso principale e di maggior importanza architettonica.

**Falda di un tetto:**

Superficie piana ed inclinata che compone il tetto.

**Famiglia:**

Insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, [parentela](#), [affinità](#), adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune (anche se non sono ancora iscritte nell'anagrafe della popolazione residente del comune medesimo). Una famiglia può essere costituita anche da una sola persona. L'assente temporaneo non cessa di appartenere alla propria famiglia sia che si trovi presso altro alloggio (o convivenza) dello stesso comune, sia che si trovi in un altro comune.

**Fascia di rispetto:**

Area inedificabile di varia ampiezza, per motivi di agibilità, ampliabilità, modificabilità, corretto esercizio, di impianti e infrastrutture. Si applica nel caso di strade e autostrade, acquedotti, ferrovie, porti, elettrodotti, cimiteri, elettrodotti ecc.

**Fasciatura coibente:**

Fasciatura con nastri o mezzi-tubi in materiale particolarmente preparato per bloccare perdite di calore da parte di tubazioni del riscaldamento.

**Fideiussione:**

E' la garanzia che un istituto di credito o di assicurazione, detta fideiussore, presta nei confronti di un creditore (in urbanistica ed edilizia generalmente il Comune) per l'adempimento degli obblighi di un debitore principale (concessionario, lottizzante). Salvo patto contrario, il fideiussore e il debitore principale sono obbligati in solido verso il creditore.

**Filo stradale:**

E' il limite legale tra la proprietà pubblica ([demanio](#) stradale) e la proprietà privata ([lotto edificabile](#) o edificato).

**Finestra a battente:**

Finestra in cui il battente ruota attorno ad un asse verticale fisso a cui è collegato da cerniere aprendosi sul lato opposto. Può aprirsi verso l'interno (alla francese) o verso l'esterno (all'inglese).

**Finestra a ribalta:**

Finestra in genere ad un battente (o anta) apribile per rotazione attorno ad un asse orizzontale qualsiasi, non situato al bordo del battente.

**Finestra a tramoggia:**

Finestra la cui anta è incernierata lungo il bordo inferiore e si apre verso l'interno.

**Finestra a saliscendi:**

Finestra con due ante che scorrono su binari verticali e si aprono per traslazione verticale nel loro piano.

**Fronte di un edificio:**

- E' il tratto appariscente di un [edificio](#) rispetto a un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.
- E' la figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dall'[intradosso](#) del solaio di copertura dell'ultimo [piano abitabile](#).
- Si definisce fronte dell'edificio quella superficie piana o curva della parete dell'edificio, delimitata dagli spigoli, dalla linea di terra e dalla linea di copertura comprendente gli elementi architettonici in rientranza o in [aggetto](#).
- Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva), delimitata dai vari spigoli, - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli

incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

#### **Fronte principale:**

Fronte dell'edificio caratterizzato da elementi architettonici di maggior rilievo.

#### **Fronte stradale:**

Indica il lato di un'area (o lotto) che confina con una strada pubblica o privata.

#### **Galleria:**

Per galleria si intende un ambiente coperto con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

#### **Gazebo:**

Per gazebo si definisce un chiosco da giardino aperto su tutti i lati con funzione panoramica e connesso ad attività ludiche, di riposo o gioco e di arredo, avente pianta inscritta in un cerchio di diametro massimo pari a 5 metri.

I gazebo sono da considerarsi pertinenze limitatamente ad uno per [unità immobiliare](#) e giardino (le due condizioni devono coesistere) fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze oltre a quelle del Codice Civile.

Tali [manufatti](#) in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna = m 3.00;
- [superficie coperta](#) massima = mq 12,00;
- la struttura, che non dovrà avere [grondaie](#) e [pluviali](#), non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, compensati, ecc.;
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
- la struttura non può avere funzione di ricovero autoveicoli;
- non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio [condominiale](#);
- devono essere privi di fondazioni ed ancorati al terreno, in legno, in metallo o ghisa.

#### **Geognostica:**

Descrizione dello strato superficiale del terreno basata su sondaggi e su misure di vario genere.

#### **Geotecnica:**

Scienza che studia le caratteristiche ed il comportamento meccanico delle rocce e dei suoli a fini ingegneristici. Comprende anche gli aspetti applicativi soprattutto dell'ingegneria civile, della geologia, geofisica, idrogeologia, ecc..

#### **Gradi di parentela ed affinità:**

La parentela è il vincolo che lega le persone che discendono dallo stesso soggetto, detto "capostipite". Per qualificare il vincolo si considerano le linee ed i gradi.

È in linea retta il rapporto che lega un parente direttamente ad un altro, ad esempio padre e figlio, nonno e nipote; è in linea collaterale il rapporto che intercorre tra coloro i quali hanno il capostipite in comune ma non discendono l'uno dall'altro, ad esempio i fratelli o zio e nipote.

I gradi di parentela, importanti per stabilire la titolarità ad assumere il ruolo di responsabile dei procedimenti e/o dei provvedimenti previsti dal presente Regolamento, si contano calcolando le persone e togliendo il capostipite. Ad esempio, padre e figlio sono parenti in linea retta di primo grado; nonno e nipote di secondo grado; tra fratelli esiste una parentela in linea collaterale di secondo grado, tra cugini di quarto grado, ecc. La parentela ha rilevanza giuridica fino al sesto grado (art. 77 c.c.)

L'affinità è il rapporto che intercorre tra un coniuge e i parenti dell'altro (art. 78 c.c.): cognati, suoceri, nuora, ecc.

Per calcolare il grado di affinità si deve tenere conto del grado di parentela che lega il coniuge ai suoi congiunti.

Nella linea e nel grado in cui taluno è parente di uno dei coniugi egli è affine dell'altro coniuge.

Esempio: genero e suocera sono affini di 1° grado: infatti fra la moglie e la madre della moglie c'è una parentela di primo grado.

Anche l'affinità è giuridicamente rilevante fino al sesto grado.

#### **SOGGETTO**

<b>genitori</b>	parenti in linea retta ascendente di 1° grado
<b>nonni</b>	parenti in linea retta ascendente di 2° grado
<b>bisnonni</b>	parenti in linea retta ascendente di 3° grado
<b>figli</b>	parenti in linea retta discendente di 1° grado
<b>nipoti</b>	parenti in linea retta discendente di 2° grado
<b>bisnipoti</b>	parenti in linea retta discendente di 3° grado
<b>fratelli e sorelle</b>	parenti in linea collaterale di 2° grado
<b>nipoti (figli di fratelli)</b>	parenti in linea collaterale di 3° grado
<b>pronipoti (figli di figli di fratelli)</b>	parenti in linea collaterale di 4° grado

figli di pronipoti  
zii paterni e materni  
cugini  
figli di cugini  
figli di figli di cugini  
prozii (fratelli dei nonni)  
cugini dei genitori  
figli dei cugini dei genitori

parenti in linea collaterale di 5° grado  
parenti in linea collaterale di 3° grado  
parenti in linea collaterale di 4° grado  
parenti in linea collaterale di 5° grado  
parenti in linea collaterale di 6° grado  
parenti in linea collaterale di 4° grado  
parenti in linea collaterale di 5° grado  
parenti in linea collaterale di 6° grado

#### Affini di primo grado

- Suocero e genero (in quanto la moglie è parente di primo grado con il proprio padre), suocero e nuora

#### Affini di secondo grado

- marito e fratello della moglie (in quanto la moglie è parente di secondo grado con il proprio fratello), moglie e sorella del marito etc..

#### Affini di terzo grado

- zio del marito rispetto alla moglie (lo zio è parente di terzo grado rispetto al marito-nipote), zia della moglie rispetto al marito ecc..

#### Affini di quarto grado

- cugino del marito rispetto alla moglie (i cugini sono, fra di loro, parenti di quarto grado).

### Gronda:

Sporgenza (generalmente modinata), situata all'estremità superiore di un [edificio](#), avente la funzione di proteggerne la [facciata](#) dalle intemperie.

### Igiene ambientale:

Insieme di comportamenti, infrastrutture e norme, finalizzato alla conservazione di condizioni di benessere. Tra le infrastrutture, gli impianti di depurazione delle acque e smaltimento dei rifiuti.

### Impatto ambientale:

Insieme di effetti sull'ambiente delle modifiche indotte da trasformazioni d'uso: residenziali, produttive ecc. Assume connotati sia fisici che socioeconomici, che possono essere giudicati con la procedura tecnica-decisionale della [Valutazione di Impatto Ambientale](#) (VIA).

### Impermeabilizzazione:

Trattamento di una superficie per renderla impermeabile. Operazione della massima importanza nelle costruzioni edili che devono essere protette dalle infiltrazioni di acqua e umidità che provengono dal sottosuolo e dalle coperture.

### Impianti tecnici:

Sono quegli impianti a servizio diretto delle costruzioni o dei [piani](#) a partire dal punto di consegna dell'Ente erogatore del servizio quali rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc...

### Impianti tecnologici:

Con riferimento ad un [edificio](#), sono i seguenti impianti:

- idrico-sanitario (locali per contatori, filtri, pompe, trattamento dell'acqua, disinquinamento e trattamento degli effluenti liquidi), nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo dell'acqua all'interno dei fabbricati a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- di produzione, trasporto, distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- termico (locale caldaia, serbatoi combustibili, ecc.);
- di riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e condizionamento (centrali relative, ecc.);
- di trasporto e di utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- cinematico (locali macchine per ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento e traslazione, ecc.);
- di raccolta rifiuti solidi (camere di raccolta, locale contenitori, ecc.);
- di captazione e distribuzione dei segnali radiotelevisivi ed elettronici in genere (locali e spazi relativi, antenne, ecc.);
- telefonici, citofonici, video-citofonici, di chiamata, di allarme, di sicurezza (parafulmini, ecc. locali e spazi relativi).
- di protezione antincendio.

### Imposta di bollo:

Detta così perché viene apposto, appunto, un bollo sull'atto o sul contratto, è un'imposta dello Stato. In caso di mancanza del bollo, l'atto è comunque valido ma sono previste sanzioni fiscali.

**Impresa:**

Unità giuridico-economica che produce beni e servizi destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, ha facoltà di distribuire i profitti realizzati ai soggetti proprietari, siano essi privati o pubblici. Tra le imprese sono comprese: le imprese individuali, le società di persone, le società di capitali, le società cooperative, le aziende speciali di comuni o province o regioni. Sono considerate imprese anche i lavoratori autonomi e i liberi professionisti.

**Indice di affollamento:**

E' dato dal rapporto fra la popolazione residente ed il numero di stanze; si tratta quindi di un rapporto di densità.

**Infrastruttura:**

In urbanistica, elemento tecnologico e/o a rete funzionale all'efficienza e alle relazioni di un territorio: trasporto, acque, energia ecc. In generale, si tratta di immobili destinati alla fornitura di servizi.

**Infrastruttura stradale:**

L'insieme della superficie stradale, delle strutture e degli impianti di competenza dell'ente proprietario, concessionario o gestore necessari per garantire la funzionalità e la sicurezza della strada stessa.

**Ingegneria naturalistica (bioingegneria):**

Disciplina tecnico-scientifica che, attraverso metodologie proprie dell'ingegneria e sulla base di criteri meccanici, biologici ed ecologici, utilizza come materiale da costruzione piante vive o parti di esse in abbinamento con altri materiali, quali: pietrame, legno, terra, biostuoie, geotessili, ecc.

**Insediamiento:**

Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in un determinato spazio, non necessariamente di tipo urbano, che comportano una notevole modificazione del territorio e una presenza umana stabile. A seconda della tipologia, l'insediamento può essere accentrato, rado, sparso.

**Insolazione (o soleggiamento):**

Quantità e qualità di esposizione di un terreno, edificio, o insieme di edifici, ai raggi solari.

**Intercapedine di una parete:**

Lo spazio libero tra le due parti parallele, di solito in mattoni, che costituiscono una doppia parete. Ha la funzione di contenere materiale coibente.

**Intervento:**

Atto di trasformazione urbanistica edilizia del territorio. In diritto, intervento sostitutivo di autorità superiore in caso di inadempimento di quella preposta, per esempio di una Regione nei confronti di un Comune che, obbligato a redigere un piano regolatore, non abbia adempiuto entro i termini stabiliti. Intervento urbanisticamente rilevante è un intervento edilizio che modifica la superficie lorda di piano, o la destinazione d'uso, o gli standards urbanistici.

**Intervento edilizio diretto (attuazione diretta):**

E' un intervento edilizio autorizzabile con semplice [permesso di costruire](#) o [denuncia di inizio attività](#), senza cioè alcuna subordinazione a specifici piani urbanistici attuativi o progetti planivolumetrici preventivi.

**Intervento urbanistico preventivo (attuazione indiretta):**

E' un intervento edilizio per il quale il rilascio del [permesso di costruire](#) o la presentazione della [denuncia di inizio attività](#), sono subordinate allo studio ed all'approvazione di un piano urbanistico attuativo o di un progetto planivolumetrico preventivo.

**Intonaco:**

Impasto usato per rivestire le pareti all'esterno e all'interno. Può essere formato da calce, sabbia, cemento e acqua, o contenere inerti e leganti resinosi. Può essere rustico o civile. La sua funzione fondamentale è la protezione delle strutture murarie.

**Intradosso:**

- Superficie inferiore concava di un arco o di una volta.
- Superficie inferiore piana di un solaio.
- Vano interno di porta o finestra, per lo più strombato.

**Involucri leggeri rimovibili:**

Per involucri leggeri si definiscono quelle strutture delimitate appunto da involucri quali teli, membrane e simili che, in quanto aventi carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della [superficie utile](#).

Gli involucri leggeri anche se rimovibili, sono sottoposti ad [autorizzazione amministrativa](#) e devono rispettare le prescrizioni in merito alle distanze.

**Insedimento residenziale:**

Porzione di territorio urbanizzato occupato, o da occupare, in prevalenza da edifici destinati alla residenza e alle attrezzature necessarie alla vita di quartiere (es. strade, parcheggi, verde, acqua, luce, gas, scuole, negozi, ecc.).

**Isolato:**

- Si intende un complesso di edifici circondato da strade.
- Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, circondato da strade

**Istruttoria:**

Fase del procedimento comprendente tutte le operazioni che debbono essere svolte da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia prima dell'emanazione del provvedimento conclusivo.

**Jus aedificandi:**

Diritto a edificare da parte di chi possiede un terreno.

**Lastrico solare:**

- E' la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti;
- E' il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi che fanno da tetto a un edificio;
- E' il tetto piano (non inclinato), posto a copertura di un edificio. Esso è chiamato terrazzo se agibile e se perimetrato da ringhiere. Il lastrico solare può essere di proprietà esclusiva oppure di proprietà comune a tutti gli immobili a cui esso funge da copertura. Vedi art. 1126 c.c.

**Lavori in economia:**

Ai fini di quanto previsto dal presente Regolamento si definiscono quelli che si caratterizzano per la loro modesta entità e che il committente può eseguire personalmente e senza l'ausilio di artigiani o imprese di alcun tipo, e che in ogni caso inoltre non comportano gli obblighi della normativa in materia di sicurezza nei cantieri edilizi di cui al Capo III del Titolo II del presente Regolamento.

A titolo puramente esemplificativo tali opere possono essere: realizzazione di recinzioni, costruzione o demolizione di un tramezzo interno, realizzazione di pensiline, tettoie e porticati di modesta entità, ecc.

**Lesena:**

Elemento decorativo per articolare le facciate dei palazzi. Sporgenza in superficie di un pilastro o di una colonna addossata e frequentemente è sormontata da un capitello. Differisce dalla parasta in quanto è solamente un elemento ornamentale e non ha funzioni strutturali, realizzata attraverso un ispessimento dell'intonaco.

**Linea di fabbrica:**

Allineamento lungo il quale si costruisce la facciata di un edificio.

**Linea di stacco dell'edificio:**

E' la linea creata dall'intersezione del fronte del fabbricato con il piano del terreno o del marciapiede prospiciente.

**Livelli di abitazione:**

Si parla di livelli dell'abitazione quando essa non si sviluppa in orizzontale ma in verticale. Non si considerano livelli le cantine, i garage, le soffitte e simili. I soppalchi abitabili e simili sono un livello.

**Livello di prestazione:**

Definizione del parametro di riferimento per il quale si intende soddisfatta l'esigenza alla base del requisito tecnico di un'opera edilizia.

**Locali accessori:**

Sono quei locali che integrano funzionalmente gli [alloggi](#) come: [verande](#), bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, tavernette, corridoi, ecc.

**Locali d'abitazione:**

In un [alloggio](#) i locali di abitazione sono: le camere da letto, le sale soggiorno, le cucine e le sale da pranzo e in genere tutti i vani di superficie superiore a mq 9 interni all'abitazione.

**Locali di servizio:**

Sono quei locali, anche se non dotati dei requisiti per la permanenza di persone (aeroilluminazione, altezza interna o altro), per i quali sono ammesse destinazioni complementari all'[alloggio](#) di pertinenza quali depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, ecc.

**Località abitata:**

Area più o meno vasta di territorio, conosciuta di norma con un nome proprio, sulla quale sono situate una o più case raggruppate o sparse. Si distinguono tre tipi di località abitate: centro abitato, [nucleo abitato](#) e case sparse.

**Loft:**

Termine americano per indicare un magazzino o un edificio industriale trasformato in appartamento o ufficio professionale.

**Loggia:**

E' un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne.

Per loggia si intende quindi uno spazio coperto, prospettante direttamente all'esterno delimitato da pilastri o colonne aperto su uno o più lati.

E' altresì la galleria sopraelevata di un [edificio](#) con arcate o colonnati aperti all'aria, cioè non chiusi da finestre.

**Losanga:**

Termine che indica una decorazione geometrica con motivi a rombi.

**Lottizzazione:**

E' un intervento urbanistico mediante il quale, sulla base di un piano preventivo (piano particolareggiato o progetto planivolumetrico) e di una [convenzione](#) (o [atto unilaterale d'obbligo](#)), un terreno, appartenente ad uno o più proprietari, viene suddiviso in modo da ricavarne delle unità fabbricabili ([lotti edilizi](#)) e degli spazi comuni a loro servizio (strade, parcheggi, verde primario, attrezzature generali, ecc.).

In diritto si afferma che perché si abbia "lottizzazione" non è indispensabile il frazionamento del terreno in lotti né occorre una pluralità di [edifici](#) da costruire, basta che l'intervento edilizio programmato sia "urbanisticamente rilevante", ossia di tale entità da richiedere l'esecuzione di apposite e non irrilevanti opere di urbanizzazione [primaria](#) e/o [secondaria](#).

Pertanto la caratteristica del fenomeno della lottizzazione discende non dai caratteri tecnici (estensione, frazionamento del suolo), giuridici (proprietà del suolo) e materiali (più lotti), né dall'esistenza nel progetto della previsione delle opere di urbanizzazione, né infine dalla contemporaneità dell'esecuzione di tutti i [manufatti](#); bensì precipuamente dall'intento di conferire un nuovo assetto a una porzione di territorio comunale.

**Lotto:**

Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

**Lotto di pertinenza:**

E' la superficie individuata dall'applicazione dei parametri edilizi utilizzati per il rilascio dell'atto abilitativo del fabbricato.

**Lucernario:**

Apertura nel tetto, provvista di vetrata, per dare luce alle scale o a locali in genere sprovvisti di finestre sufficienti a illuminarli.

Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione in lux e di ventilazione in tali ambienti, oltre che di affaccio.

Nei centri storici o ad essi assimilati non potranno sporgere oltre cm. 7 dal manto di copertura, comunque se ammessi dalle norme di P.R.G..

**Luci:**

Si definiscono luci le aperture che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; la presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina [servitù](#) edilizia

**Mansarda:**

E' l'ultimo [piano abitabile](#) di un [edificio](#), ricavato sopra il piano d'imposta e nella sagoma del tetto, il quale assume allo scopo un'ideale forma e una particolare sezione (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle [falde](#) più inclinate onde illuminare e aerare i vani "sottotetto".

Si definisce altresì mansarda l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato nella sagoma del tetto, adeguatamente finestrato con abbaini.

**Manufatti provvisori:**

Sono i manufatti su area pubblica, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi, prorogabili per esigenze di pubblica utilità.

Rientrano altresì nella medesima nozione i manufatti, su aree private destinati a soddisfare esigenze transitorie, e quindi ad essere rimossi entro un termine di norma non superiore ai 12 mesi.

**Manufatto:**

Si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

**Manufatto edilizio:**

Per manufatto edilizio si intende qualsiasi costruzione che comporta una trasformazione urbanistica ed edilizia, indipendentemente dal materiale impiegato per la sua costruzione.

**Mappa catastale:**

Base cartografica su cui si redigono generalmente i piani urbanistici generali e attuativi. Rappresenta le proprietà immobiliari con riferimento alle rilevazioni catastali.

**Marcapiano:**

Elemento decorativo che si realizza sulle facciate degli edifici, in corrispondenza dei solai d'interpiano, per sottolineare la scansione dei diversi piani sui prospetti.

**Mezzanino:**

In un [edificio](#), è il [piano](#) interposto fra altri due piani di altezza maggiore, generalmente il [terreno](#) ed il primo.

**Monetizzazione:**

E' l'operazione con cui, in alternativa totale o parziale alla cessione di aree e all'attuazione delle opere di urbanizzazione [primaria](#) e [secondaria](#), l'Amministrazione Comunale, se lo ritiene opportuno e necessario (e comunque solo quando ammesso esplicitamente dagli [strumenti urbanistici](#)), può convenire con il titolare del [permesso di costruire](#) o della [denuncia di inizio attività](#) il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute ed alle opere non realizzate, valutato con i criteri da essa deliberati.

**Monolocale:**

E' un [alloggio](#) costituito da un solo [vano](#) utile a funzioni promiscue (letto, soggiorno-pranzo, studio) e dai servizi (bagno, cucinino, ingresso).

**Muratura:**

Dicesi muratura l'aggregato di materiali naturali o artificiali aventi forma e distribuzione più o meno regolari e sovrapposti gli uni agli altri previo l'interposizione di una sostanza cementante o malta cementizia. Le murature, con riferimento ai materiali che le costituiscono offrono le tipologie seguenti: a) Con materiali naturali - murature a secco - murature di scapoli di cava - murature di conci sbozzati - murature di conci segati - murature di pietre da taglio b) con materiali artificiali - murature di mattoni - murature di calcestruzzo - muratura di blocchi di pietra artificiali c) con materiali misti - murature con scapoli di pietra e mattoni - murature con conci sbozzati o segati e mattoni.

**Muro:**

E' un manufatto edilizio avente dimensioni longitudinali e di altezza prevalenti su quella trasversale (spessore). Il muro oltre alla funzione di perimetrazione e di chiusura di uno spazio ha nelle strutture in muratura, funzione statica di sostegno degli orizzontamenti (solai) e delle coperture. Il muro se alto più di tre metri si dice "muro di costruzione".

**Mutamento di destinazione d'uso:**

La modifica della destinazione d'uso si dice:

- funzionale: se non comporta l'esecuzione di [opere edilizie](#);
- strutturale: se comporta l'esecuzione di opere edilizie;



- urbanisticamente rilevante: se, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie, incide sensibilmente sugli standard urbanistici della zona.

**Nicchia:**

Cavità più o meno profonda ricavata da una parete. Può avere pianta semicircolare, rettangolare o poligonale.

**Norma UNI:**

E' una norma tecnica italiana emessa dall'UNI. Le norme UNI sono documenti volontari messi a punto consensualmente dalle parti interessate (produttori, venditori, laboratori di prova, utilizzatori, pubblica amministrazione e consumatori) che definiscono lo "stato dell'arte" di prodotti, processi e servizi per migliorare l'economicità di produzione ed utilizzo, la commerciabilità, la sicurezza d'uso e di rapporto con l'ambiente e, quindi, la qualità.

**Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.):**

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

**Nucleo abitato:**

Località abitata, priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case contigue e vicine, con almeno cinque famiglie, con interposte strade, sentieri, piazze, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi trenta metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case manifestamente sparse. Il carattere di nucleo è riconosciuto anche:

- al gruppo di case, anche minimo, vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficile e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate (nucleo speciale montano);
- all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di numerosa popolazione ed ora completamente o parzialmente disabitato a causa dello spopolamento montano (nucleo speciale montano già nucleo ora spopolato);
- ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche noti nelle diverse regioni con varie denominazioni anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero di famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque (nucleo speciale azienda agricola e/o zootecnica);
- ai conventi, case di cura, colonie climatiche e sanatoriali, orfanotrofi, case di correzione e scuole convitto situati in aperta campagna, anche se abbiano laboratori, servizi ed esercizi interni (nucleo speciale convento, casa di cura, ecc.);
- agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, nei quali esistono servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, vi abitino almeno due famiglie (nucleo speciale stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, ecc.);
- agli insediamenti residenziali con popolazione non stabile, occupati, stagionalmente a scopo di villeggiatura, di cura, ecc., con almeno 10 abitazioni; (nucleo speciale insediamento residenziale con popolazione non stabile).

**Nucleo familiare:**

E' definito come l'insieme delle persone che formano una relazione di coppia o di tipo genitore-figlio. Si intende la coppia coniugata o convivente, senza figli o con figli mai sposati, o anche un solo genitore assieme ad uno o più figli mai sposati. Il concetto di nucleo familiare è normalmente più restrittivo rispetto a quello di famiglia; infatti nell'ambito di una famiglia possono esistere uno o più nuclei familiari. Può non esservene nessuno come è nel caso ad esempio delle famiglie unipersonali.

Una famiglia può essere composta da più nuclei, ma può anche essere costituita da un nucleo e da uno o più membri isolati (altre persone residenti), o ancora da soli membri isolati.

**Numero di occupanti per stanza:**

È il rapporto tra il numero di persone residenti in abitazione e il numero di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti (comprese le cucine).

**Numero di stanze per abitazione:**

È il rapporto tra il numero di stanze delle abitazioni (comprese le cucine) e il numero di abitazioni.

**Occupanti:**

E' il numero di persone residenti che occupano l'abitazione.

**Opera edilizia:**

Per opera edilizia si intende il risultato di attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi [immobile](#) o insieme di immobili.

**Opera precaria o provvisoria:**

E' un [edificio](#) o [manufatto](#) che, per motivi giuridici, funzionali, tecnici o costruttivi, è destinato ad avere breve durata, nel senso che ne è prevista la demolizione o la rimozione.

**Operatori:**

Per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al [processo di intervento](#).

**Organismo abitativo:**

Insieme di spazi edificati destinati principalmente alle abitazioni di un insieme di nuclei familiari.

**Organismo edilizio:**

- Insieme di spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale e destinati ad attività umane.
- Un'[unità immobiliare](#) ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
- Corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

**Pannelli solari:**

Per pannelli solari si definiscono gli insiemi di elementi tecnologici che, attraverso l'azione dei raggi solari, trasformano l'energia solare al fine di riutilizzarla per la produzione di acqua calda sanitaria e/o energia elettrica.

**Paramano:**

Mattone in laterizio utilizzato per rivestimenti murari facciavista.

**Parametro edilizio e/o urbanistico:**

Definizione di limite riferito a variabili edilizie (altezza, distanza, superficie, volume, ...) ovvero urbanistiche (superficie e indice di fabbricabilità fondiario, superficie e indice di fabbricabilità territoriale...).

**Parapetto:**

Riparo di varia altezza ai fronti dei [terrazzi](#), [balconi](#), ponti e simili, per ragioni di sicurezza.

**Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1 e P2):**

Si definiscono parcheggi di urbanizzazione primaria i parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico che servono al soddisfacimento di un fabbisogno diffuso nell'ambito del sistema di viabilità del territorio urbanizzato per specifiche esigenze di parcheggio.

I parcheggi P1 rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e, in quanto necessari alla idoneità urbanistica dell'insediamento, devono sempre essere progettati e realizzati in stretto rapporto con le opere destinate alla viabilità essendo ad essere complementari.

Sono completamente a carico degli interventi urbanistici da cui dipendono nella misura prevista dagli [standard](#) prescritti.

I parcheggi P1 devono possibilmente e ogni qual volta le condizioni locali lo consentono, essere dotati di partiture alberate e marciapiedi e possono anche essere coperti.

Ai fini della applicazione dello standard, si considera il posto auto e l'area di manovra a stretto uso del parcheggio e che in ogni caso non potrà essere maggiore del posto auto.

La superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno e manovra, si considera pari a 25,00 mq.

Ai fini della distanza dal confine di zona si fa riferimento al limite della [sede stradale](#) senza tenere conto dei parcheggi P1.

Si definiscono parcheggi di urbanizzazione secondaria i parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico che servono al soddisfacimento di un interesse generale puntualizzato all'interno del territorio urbanizzato per specifiche esigenze di parcheggio e sosta al servizio di insediamenti e attrezzature collettive.

I parcheggi P2 rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria e, in quanto necessari alla idoneità urbanistica dell'insediamento, devono sempre essere progettati in stretto rapporto con le opere destinate al verde, ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo di quartiere e le attrezzature collettive generali.

Sono completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono nella misura prevista dagli standard prescritti.

I parcheggi P2 devono possibilmente e ogni qual volta le condizioni locali lo consentono, essere dotati di partiture alberate nella misura di un albero ogni posto auto e marciapiedi e possono anche essere coperti.

Ai fini della applicazione dello standard, si considera un posto auto pari a 25,00 metri quadrati oltre all'area di manovra a stretto uso del parcheggio e che in ogni caso non potrà essere maggiore del posto auto.

Ai fini della distanza dal confine di zona i parcheggi P2 sono considerati alla stregua di qualsiasi altra zona ad uso pubblico.

Dovranno essere previsti parcheggi riservati ai portatori di handicap con il numero, con le caratteristiche e con i requisiti di cui all'art. 10 del D.P.R. 24.7.1996 n. 503 ed al D.M. 14.6.1989 n. 236.

### **Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici (P3):**

Si definiscono parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici quei parcheggi o autorimesse a stretto servizio di singoli edifici o condomini per soddisfare le esigenze del parcheggio privato, realizzati ai sensi del comma 2 dell'articolo 2 e dell'art. 9 della Legge n. 122/1989.

I parcheggi P3 rientrano nella superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e, in quanto funzionali agli stessi, devono sempre essere progettati nel contesto dell'intervento edilizio in base agli standard prescritti.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici, con le procedure dettate dall'articolo 176 del presente Regolamento e debbono essere come tali progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso, al servizio delle unità immobiliari.

La loro realizzazione non comporta aumento di SU e di SNR.

Ai fini della applicazione dello standard, si considera un posto auto scoperto pari a 25,00 metri quadrati mentre un posto auto coperto pari a 15 metri quadrati.

I parcheggi e le autorimesse realizzati ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/1989, sono pertinenze dell'unità immobiliare e pertanto restano vincolati alla destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi pertinenziali per le attività commerciali, si rimanda a quanto stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 63, del 29.11.2002<sup>173</sup>.

<sup>173</sup> Si riportano le disposizioni della citata delibera circa le dotazioni di parcheggi pertinenziali:

- 2.1. *Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.*  
*Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 4,8.*  
*Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.*
- 2.2. *Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.*  
*I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.*  
*I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.*  
*I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente punto 1, senza sovrapposizioni.*  
*Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.*  
*Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.*  
*In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.*
- 2.3. *Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.*  
*I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G.*  
*Nel caso di grandi parcheggi (superiori ai 100 posti-auto) sono prescritte le soluzioni interrate e/o pluripiano al fine di minimizzare l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.*
- 2.4. *Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.*  
*La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela è così articolata in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane:*
  - a) *esercizi di vicinato:*  
*è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela; non sono ammesse in questo caso soluzioni interrate;*

- 
- b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi oltre gli 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;
- c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione ;
  - per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione ;
  - per esercizi con oltre 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione ;
- d) centri commerciali:  
la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).  
Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.  
Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

2.5. Casi di possibile riduzione delle dotazioni  
Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, potranno essere reperite dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al precedente punto 2.4. nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 2.4 sono comunque da reperire nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.  
Nei suddetti casi l'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile del Servizio Sviluppo Urbano, potrà richiedere in alternativa, in relazione ai singoli casi, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri;
- d) per le sole medie strutture alimentari al dettaglio e limitatamente ai casi di trasferimento di un'attività esistente in un altro diverso ambito ritenuto ammissibile, nel caso di ampliamento della superficie di vendita entro il limite del 30% della superficie originaria, è richiesta una dotazione per parcheggi pertinenziali (di cui al punto 2.4 precedente) e per posti per motocicli e biciclette (di cui al punto 2.6 successivo) pari a quella richiesta per la superficie di vendita originaria.

2.6. Posti per motocicli e biciclette  
In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, e limitatamente alle medie strutture di vendita, sono prescritte adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, secondo la seguente articolazione:

- a) medie strutture alimentari:
- a. per superficie di vendita fino a 400 mq:
- stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali, con un minimo di 5;
  - stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali, con un minimo di 5;
- b. per superficie di vendita oltre i 400 mq e fino a 800 mq:
- stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali;
  - stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali;
- c. per superficie di vendita oltre gli 800 mq e fino a 1500 mq:
- stalli per biciclette: pari al 15% dei posti auto pertinenziali;
  - stalli per motocicli: par al 15% dei posti auto pertinenziali;
- d. per superficie di vendita oltre i 1500 mq:
- stalli per biciclette: pari al 10% dei posti auto pertinenziali;
  - stalli per motocicli: par al 10% dei posti auto pertinenziali;
- b) medie strutture non alimentari:
- e. per superficie di vendita fino a 400 mq:
- stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali, con un minimo di 5;
  - stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali, con un minimo di 5;
- f. per superficie di vendita oltre i 400 mq e fino a 800 mq:
- stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali;

Si veda quanto disposto dall'articolo [176](#).

I parcheggi P3 sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza sia di uso residenziale che di altri usi. La disciplina si applica nel rispetto delle N.T.A. dello strumento urbanistico. Si articolano in autorimesse, box e parcheggi all'aperto. Devono essere indicati a mezzo di poligoni chiusi e numerati sulle aree di pertinenza in progetto.

**Parete finestrata:**

- Si definisce parete finestrata di un [edificio](#), quella dotata di una o più aperture aventi le caratteristiche di [vedute](#).
- Parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (vedute come definite dal Codice Civile); non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente luci, anche dotate di serramento apribile, e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetrocemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o a vani scala comuni a più alloggi.

**Pareti prospicienti:**

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore a 70° e la sovrapposizione è superiore ad ¼ della distanza minima fra le pareti stesse. Per gli [edifici](#) gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni [arretramento](#).

**Particella catastale:**

Terreno o unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa "ditta catastale" (proprietario, società, ecc.) ed ha unica qualità, classe, destinazione.

**Parti comuni:**

Si intendono quelle unità ambientali che servono o connettono funzionalmente più unità immobiliari.

Parti comuni condominiali sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, che costituiscono generalmente superficie accessoria.

**Passo carraio:**

- Consiste in una sistemazione particolare della carreggiata e/o del marciapiede, idonea a consentire ai veicoli l'uscita dalla carreggiata, il superamento del marciapiede e l'accesso a una proprietà (edificio, cortile, ecc.) e viceversa.
- Per passo carrabile si intende altresì l'insieme delle opere e degli apprestamenti per collegare alla rete stradale i fondi o i fabbricati, ed in particolare le aree o gli edifici per la sosta dei veicoli.

**Patio:**

Lo spazio scoperto interno di un [edificio](#) ad un solo [piano](#), o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00, circondato dall'edificio per una lunghezza almeno pari ai ¾ del perimetro.

**Pedata:**

- 
- stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali;
  - g. per superficie di vendita oltre gli 800 mq e fino a 1500 mq:
    - stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali;
    - stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali;
  - h. per superficie di vendita oltre i 1500 mq:
    - stalli per biciclette: pari al 20% dei posti auto pertinenziali;
    - stalli per motocicli: par al 20% dei posti auto pertinenziali;

2.7. *Aree per il carico e lo scarico delle merci*

*Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.*

*Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.*

*Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.*

*Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.*

Piano orizzontale del gradino della scala. Corrisponde in genere alla misura media del piede umano avente una larghezza di 30 cm per l'appoggio del piede (infatti il piede, unità di misura inglese di lunghezza, corrisponde a cm 30,48).

**Pensilina:**

Per pensilina si definisce un piano orizzontale o inclinato non praticabile a [sbalzo](#), posto a protezione dello spazio sottostante che rimane aperto sui lati.

Si definisce altresì pensilina, una struttura a sbalzo sporgente da un edificio, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di chiusure laterali.

**Pergolato (o pergola):**

Per pergolato si definisce una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta. Sono realizzabili solo quali elementi pertinenziali di [edifici](#) esidenziali.

I pergolati di cui sopra devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna = m 3,00;
- mancanza di fondazioni;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, ferro e ghisa, a sostegno di piante rampicanti, o materiali leggeri quali stuoie o tele, infissi od ancorati al terreno. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e facilmente rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, che non dovrà avere grondaie e [pluviali](#), non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei [manufatti](#), quali piante rampicanti, teli, compensati, ecc.;
- non presentare nessuna delle facciate verticali e/o orizzontali tamponate in alcun modo;
- debbono iscrivere una superficie in ogni caso non superiore al 10% dell'area scoperta di pertinenza e comunque con un massimo di 30,00 mq;
- debbono iscrivere una superficie in ogni caso non superiore al 50% dell'area qualora siano realizzati su terrazzi;
- siano esclusivamente destinati a scopi ludici o ricreativi con esclusione di usi a garage, deposito, ripostiglio, ecc.;
- se realizzati di superficie superiore a 6,00 mq debbono presentare una distanza minima dai confini di proprietà pari a 3,00 m, ovvero possono essere edificati in confine previo accordo registrato e [trascritto](#) fra i confinanti o nel caso di progetto congiunto;
- qualora siano funzionali ad ombreggiare i percorsi pedonali o carabili che congiungono le aree pubbliche ai fabbricati residenziali, e rispettino le altre prescrizioni di cui sopra, le distanze dai confini delle aree pubbliche possono essere ridotte fino al confine.

**Pertinenze:**

Ferme restando le singole definizioni dettate dal presente Regolamento per talune specifiche tipologie costruttive, si definisce in via generale pertinenza, ai fini regolamentari edilizi, l'opera non significativa in termini di [superficie](#) e di [volume](#) che, per la sua strutturale connessione con l'opera principale, sia priva di valore venale ed autonomo.

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'[edificio](#) principale per renderne più agevole e funzionale l'uso o per migliorarne la fruizione estetica.

La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non è separabile da questo.

Sono da considerarsi pertinenze a titolo esemplificativo i piccoli [manufatti](#) amovibili al servizio degli edifici preesistenti e/o delle aree verdi e/o cortilive quali, ad esempio:

- a) piccole serre di ferro e vetro;
- b) strutture temporanee quali [chioschi o dehors](#), su suolo pubblico o privato, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie ecc.;
- c) cassette per ricovero attrezzi da giardino in struttura leggera ed opere assimilabili;
- d) [gazebo](#);
- e) [pergolati](#);
- f) [cortili](#);
- g) aree verdi;
- h) [recinzioni](#);

i) attrezzature sportive e di gioco e simili quando siano ad esclusivo servizio di edifici residenziali esistenti (ad esempio le [piscine](#) private).

Rientrano tra le opere di natura pertinenziale, i parcheggi e le autorimesse P3 realizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989.

Si definisce altresì pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di [un'unità immobiliare](#), la cui superficie utile ha per lo più il carattere di superficie accessoria.

Quando l'intervento pertinenziale comporti la realizzazione di un [volume](#) superiore al 20% di quello dell'edificio principale si qualifica come nuova costruzione.

**Piano del terreno sistemato:**

Si intende la situazione altimetrica che si vuole attribuire al suolo in concomitanza ad interventi edilizi.

**Piano di calpestio:**

Piano o solaio calpestabile.

**Piano di campagna:**

Si intende la situazione altimetrica esistente del suolo prima degli interventi edilizi.

**Piano di spiccato.**

Si intende il piano di elevazione del primo solaio ([intradosso](#)).

**Piano terreno:**

Piano dell'[edificio](#) collocato a livello del suolo stradale o prossimo ad esso.

**Pied-à-terre:**

Termine di origine francese che indica un alloggio di piccole dimensione, utilizzato per brevi soggiorni e non come stabile domicilio.

**Piscina:**

È definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 80. La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

**Planimetria:**

Rappresentazione grafica in pianta di terreni o fabbricati ridotti in scala opportuna.

**Planivolumetrico:**

È l'elaborato tecnico nel quale viene indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli [edifici](#).

**Pluviale:**

Insieme di tubazioni verticali e raccordi preposto a convogliare a terra l'acqua piovana raccolta dai canali di gronda.

**Poggiolo:**

Piccolo terrazzo con oggetto massimo pari a 50 cm dal muro perimetrale.

**Portale:**

- Grande porta di chiese o palazzi con decorazioni e ornati;
- Struttura sporgente costituita da una traversa rettilinea orizzontale o arcuata, sorretta da piedritti ad asse verticale o inclinato, rigidamente collegati ad essa.

**Portico o porticato:**

Indica la porzione del [piano terreno](#) di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i [piani](#) superiori e/o la copertura.

**Potenzialità edificatoria (P.E.):**

Si definisce potenzialità edificatoria la quantità massima in termini di [superficie utile](#) o di [volume utile](#) realizzabile in una determinata area in relazione alla applicazione degli indici fissati dagli [strumenti urbanistici](#) per quella zona omogenea in relazione al tipo di intervento.

La potenzialità edificatoria può anche essere espressa da altri parametri definiti dagli strumenti urbanistici in vigore.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti e dal presente Regolamento. Gli indici di [utilizzazione territoriale](#) e [fondiaria](#) e di [fabbriabilità territoriale](#) e [fondiaria](#) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

Le aree costituenti singoli [lotti](#), su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale o [eidotipo](#).

Vedi anche "[capacità edificatoria](#)"

**Prescrizioni tecniche:**

Sono disposizioni alle quali debbono rispondere le [opere edilizie](#) e riguardano, sia l'aspetto formale che le prestazioni dell'[edificio](#).

Quelle del primo tipo non sono riconducibili a parametri oggettivi e misurabili, essendo relative alla qualità formale e compositiva dell'opera, ed al suo inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. Sono effettuate dallo Sportello Unico dell'Edilizia con la consulenza, qualora necessaria, della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Le verifiche del secondo tipo riguardano il soddisfacimento di requisiti esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori e vengono effettuate dal progettista in sede di presentazione del progetto e da un tecnico abilitato in sede di scheda tecnica descrittiva.

**Prestazione tecnica:**

Il livello minimo di soddisfacimento di un [requisito tecnico](#) richiesto.

**Procedimento (o procedura):**

Successione di attività istruttorie svolte dallo Sportello Unico dell'Edilizia e rigidamente codificate dal presente Regolamento e finalizzate alla realizzazione di un interesse collettivo quali sono gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

Sospensione del procedimento: atto mediante il quale i termini temporali procedurali cessano di decorrere (ad es. per richieste documentali integrative) e riprendono a decorrere solo al momento della cessazione della sospensione e per il tempo rimanente alla scadenza dei termini stabiliti per quel determinato procedimento (es.: procedimento di 60 giorni, sospensione del procedimento al 15° giorno, alla ripresa del procedimento questo decorre ancora per 45 giorni).

Interruzione del procedimento: atto mediante il quale i termini temporali procedurali cessano di decorrere (ad es. per richieste documentali integrative) e riprendono a decorrere interamente solo al momento della cessazione della sospensione (es.: procedimento di 60 giorni, sospensione del procedimento al 15° giorno, alla ripresa del procedimento questo decorre ancora per 60 giorni).

**Professionista abilitato:**

Si dice di un tecnico che, nel normale esercizio della sua professione, può legittimamente espletare determinati incarichi o è competente a svolgere determinate funzioni.

L'elenco dei professionisti abilitati varia a seconda delle funzioni da svolgere e comprende:

- ingegneri, architetti, periti edili e geometri (art. 57, DPR n. 1142/1949); dottori in agraria (art. 2, Legge n. 3/1976) per l'espletamento delle pratiche di accatastamento e per la redazione di perizie giurate, con vari livelli di competenza;
- ingegneri o architetti iscritti al rispettivo Albo Professionale da almeno 10 anni (art. 7, Legge n. 1086/1971) per la redazione di collaudi statici di opere in cemento armato normale e precompresso ed a struttura metallica;
- ingegneri, architetti, geometri e periti edili iscritti nel relativo Albo Professionale, nei limiti delle rispettive competenze, per la progettazione e la direzione dei lavori di opere in cemento armato ed a struttura metallica.



**Progetto edilizio:**

E' l'insieme degli elaborati grafici, descrittivi, contabili e contrattuali che servono:

- ad individuare in tutti i suoi elementi (forme, dimensioni, particolari costruttivi e decorativi) un'opera da costruire ([edificio](#), [manufatto](#) o [impianto](#));
- a definire i materiali e le modalità esecutive;
- a valutare il costo;
- a precisare gli elementi contrattuali (capitolati).

**Progetto esecutivo:**

E' un insieme di elaborati:

- grafici (disegni alle varie scale);
- descrittivi (relazione illustrativa);
- contabili (computo metrico ed estimativo particolareggiati);
- contrattuali (analisi dei costi, capitolati, contratti);
- di calcolo (calcoli strutturali);

che sono necessari per definire l'opera da eseguire ([edificio](#), [manufatto](#) o [impianto](#)) nelle sue caratteristiche formali, dimensionali e strutturali, per attuarla (materiali, particolari costruttivi e decorativi, modalità esecutive) e per appaltarla.

**Progetto preliminare:**

Elaborati progettuali di massima presentati allo Sportello Unico dell'Edilizia al fine di ottenere il parere preliminare per poter procedere alla elaborazione del progetto definitivo.

**Proposizione esigenziale:**

Espressione dell'obiettivo da raggiungere mediante il soddisfacimento del singolo [requisito tecnico](#).

**Proservizi (bassocomodo).**

Si definiscono proservizi le strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione quali forno, legnaia, eccetera, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, eccetera, di altezza interna netta inferiore a m. 2,50 per piano.

**Prospetto:**

- Rappresentazione grafica in proiezione ortogonale verticale delle parti in vista di una costruzione;
- [Facciata](#) o fronte di una costruzione.

**Quota di spiccato:**

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto o in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato viene stabilita di volta in volta nel progetto edilizio e l'approvazione del progetto equivale anche approvazione dell'indicazione di tale quota.

**Quota zero  $Q_0$ :**

E' la quota media del colmo delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto o, in mancanza, di quelle da cui il lotto stesso ha accesso carrabile o pedonale. Quando dette strade si trovino ad una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponderà alla quota media del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

**Recupero:**

Attività più o meno coordinata volta al recupero delle strutture ambientali, urbanistiche e edilizie degradate.

**Requisito tecnico:**

Richiesta di progettazione riferita ad un [organismo edilizio](#) nel suo insieme o a sue parti spaziali o tecnologiche strutturate sulla base delle specifiche esigenze dell'utenza.

**Requisito tecnico:**

La specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta.

**Resedio:**

Porzione di terreno attorno ad un fabbricato, tra il muro del fabbricato stesso ed il confine di proprietà.

**Residence:**

strutture ricettive che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in [unità abitative](#) costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nei residence la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

**Residenza:**

Insieme delle strutture abitative e di diretto servizio all'abitazione, che caratterizzano alle varie scale l'insediamento urbano.

**Riattamento:**

Miglioramento qualitativo di un organismo edilizio mediante un insieme di opere che non ne modificano la destinazione, l'uso ed il volume.

**Ricostruzione:**

Intervento edilizio diretto che prevede la nuova costruzione di un [manufatto](#) edilizio sulla base di un volume preesistente, ed avente le caratteristiche della [nuova costruzione](#) e non della [ristrutturazione edilizia](#).

**Rustico (vedi anche "[edificio rustico](#)"):**

Antico alloggio per coloni, in genere con finiture del periodo (travi in legno, pavimento in vecchio cotto), ubicato in zona collinare o semicollinare con terreno di proprietà a corredo; spesso necessita di lavori di ristrutturazione. Si definisce altresì "al rustico", quel fabbricato completato nelle sue parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture), ma ancora privo di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi ed impianti in genere.

**Sagoma limite:**

Figura tridimensionale entro cui deve disporsi la nuova edificazione.

**Sanatoria:**

Riconoscimento legale ex post di realizzazioni urbanistiche o edilizie attuate senza autorizzazione, o in contrasto con le norme vigenti.

**Sbalzo:**

Si dice a sbalzo qualsiasi elemento strutturale (anche una trave portante orizzontale o un tetto) che sporge oltre il suo elemento verticale di sostegno.

**Scala:**

Si intende un sistema di rampe a gradini intervallate da pianerottoli che permette il collegamento dei diversi piani di un edificio.

**Scala di sicurezza:**

È definita scala di sicurezza la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti.

Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.

Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, non è valutata agli effetti della superficie coperta e del volume, ma solo agli effetti della superficie occupata.

**Scossalina:**

Raccordo o protezione, contro l'infiltrazione d'acqua piovana, essa può essere in lamiera, rame, acciaio, laterizio, materiali in PVC o altro. Generalmente viene usata su muretti o [balaustre](#) al fine di impedire all'acqua di penetrare nel paramento murario attraverso gli interstizi dell'intonaco.

**Sedime:**

È un lotto di terreno su cui insiste o può sorgere un [edificio](#) pubblico o privato, un'attrezzatura o un servizio e al quale si riferiscono e si applicano i parametri edificatori fissati dallo strumento urbanistico-edilizio.

**Serra bioclimatica o solare:**

Per serra bioclimatica o solare si definisce lo spazio opportunamente attrezzato realizzato ex novo o ricavato da [terrazze](#) o [verande](#) esistenti che, attraverso l'impiego di opportune tecnologie costruttive, sfruttando l'energia solare, contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche della o delle [unità immobiliari](#) cui sono collegate.

Dal punto di vista costruttivo e al fine del presente Regolamento, la struttura perimetrale e di copertura delle serre bioclimatiche deve essere di tipo trasparente (vetro o similare – eventualmente retinato solo per la copertura) con superfici perimetrali apribili verso l'interno o di tipo scorrevole.

Nel caso di spazi ricavati totalmente o parzialmente dalla trasformazione di terrazze o verande, la condizione di copertura trasparente varrà ovviamente per la parte eccedente quella delimitata dalla presenza di eventuali elementi aggettanti e/o dalla veranda.

Sono consentite soluzioni di attacco a parapetto esistente lungo le pareti perimetrali purché di altezza non superiore a 90 centimetri dal piano di calpestio interno e limitato a solo 2 lati della serra.

La realizzazione di serre bioclimatiche è consentita in tutte le zone residenziali previste dal P.R.G.

**Serraglio:**

Spazio delimitato da recinzione e non coperto dove sono raccolti animali.

**Servitù:**

Se passiva, è un obbligo che grava su un immobile, e quindi sul suo proprietario, a favore dell'immobile detiene la rispettiva servitù attiva. L'obbligo può essere a fare o a non fare. Casi classici sono le servitù di passaggio (diritto ad attraversare il fondo del vicino) o l'obbligo a non sopraelevare un edificio.

**Sguincio:**

Spalletta di porta o finestra tagliata obliquamente dietro lo stipite.

**Silenzi-assenso:**

Approvazione implicita dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio, presentata secondo la procedura prescritta, rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo. Trascorso questo periodo, si possono avviare i lavori, previa comunicazione al Sindaco e pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

**Silenzi-rifiuto:**

Rigetto implicito dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

**Soffitta:**

Vano posto immediatamente sotto le falde del tetto e non avente le caratteristiche di locale abitabile.

**Soffitto:**

Superficie inferiore di un solaio o di una volta che fa da cielo ad un ambiente.

**Soppalco:**

Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale praticabile in uno spazio chiuso con conseguente ottenimento di due spazi sovrapposti.

Quando anche uno degli spazi ottenuti prevede una altezza utile di piano Hp maggiore o uguale a 1,80 m, la relativa superficie del soppalco rientra nella SU e quindi si aggiunge alla SU preesistente.

**Sopraluce:**

Apertura praticata sopra una porta per dare luce all'interno.

**Sottotetto:**

E' uno spazio, più o meno angusto, privo dei requisiti di abitabilità, compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto di un edificio.

**Spazi chiusi di pertinenza dell'attività principale:**

Insieme degli spazi di un organismo abitativo ad uso esclusivo degli utenti dell'alloggio, non necessariamente connessi con l'alloggio stesso e contemporaneamente delimitati da elementi tecnici di chiusura e/o partizione (es. cantine, solai, autorimesse, ecc.).

**Spazi di fruizione dell'utenza per attività principale:**

Spazi chiusi destinati alle attività caratterizzanti l'utilizzo degli spazi stessi (es. attività di lavoro, soggiorno, studio, riposo e sonno, igiene della persona, preparazione e consumo dei cibi, ecc.).

**Stabilimento a rischio di incidente rilevante:**

Ai sensi del D.Lgs. 17.8.1999, n. 334, si intende tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore (persona fisica o giuridica che gestisce o detiene lo stabilimento o l'impianto) nella quale sono presenti sostanze pericolose

all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse, soggette ad eventi quali un'emissione, un incendio o un'esplosione che dia luogo a pericolo grave per la salute umana o per l'ambiente ed assoggettate alla disciplina di notificazione o dichiarazione.

#### **Standard urbanistico:**

- Esprime, mediante un rapporto (mq per abitante o per ettaro) la dotazione di un insediamento di attrezzature di interesse pubblico. Il rapporto è fissato dalle norme nazionali ma le norme regionali possono profondamente modificarle.
- Dotazione, espressa in termini numerici, di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie ecc. Alle quantità relative indicate dagli standards, devono adeguarsi gli strumenti urbanistici e le relative realizzazioni.

#### **Stanza (vano utile):**

- Costituisce "stanza" ogni [vano](#) abitabile e ogni altro spazio destinato all'[abitazione](#), quando: sia delimitato da pareti che vanno, di norma, da pavimento a soffitto; abbia luce e aria dirette; abbia un'ampiezza sufficiente a contenere il letto di un adulto (almeno 8,00 mq); abbia il soffitto ad altezza regolamentare (almeno 2,40 m dal pavimento). Sono perciò stanze: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio e da soggiorno; le soffitte o sottotetti abitabili; le cucine, ecc.
- Ai fini statistici (ISTAT), si considera "stanza" un locale facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno e ha dimensioni tali da consentire la collocazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, ai fini censuari, è perciò considerata stanza quando soddisfa tale definizione.

#### **Stanza ad uso professionale:**

Sono stanze ad uso professionale quelle utilizzate esclusivamente per attività professionali di una o più delle persone che dimorano nell'abitazione; ad esempio lo studio di un libero professionista, l'ufficio di un lavoratore autonomo, il laboratorio di un artigiano e qualsiasi stanza in cui venga esclusivamente esercitata una professione o un mestiere.

#### **Stato di conservazione dell'edificio:**

Si riferisce alle condizioni fisiche dell'edificio, sia interne che esterne.

#### **Stato di fatto:**

[Planimetria](#) di un territorio che rappresenta la situazione insediativa ad una determinata epoca, eventualmente specificando con opportune simbologie le varie strutture residenziali, produttive, esistenti, le infrastrutture a rete ecc.

#### **Strumenti urbanistici:**

Il complesso di disposizioni (leggi, decreti ministeriali, leggi regionali, regolamenti comunali, piani regolatori e piani attuativi) che stabiliscono le regole dell'edilizia residenziale ed extraresidenziale.

#### **Subalterno catastale:**

Un'ulteriore divisione della particella catastale. Identifica spesso una porzione di immobile che ha funzioni accessorie rispetto a quello principale. Per esempio una cantina o una soffitta.

#### **Superfetazione:**

- Si dice di un elemento spurio dell'[unità edilizia](#) ed incongruo rispetto ad essa, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico originale o delle sue organiche trasformazioni e completamente estranee, anomale ed incongruenti ad esso e tale da compromettere la tipologia e l'aspetto dell'[edificio](#) stesso o dell'ambiente circostante. In questa tipologia di [opere edilizie](#) rientrano tutte le costruzioni improprie, precarie e accessorie, anche non collegate all'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi devono tendere generalmente alla eliminazione delle superfetazioni. Le volumetrie delle superfetazioni non possono in ogni caso essere recuperate ai fini di un intervento di [ricostruzione](#).
- Ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale. In un intervento di restauro le superfetazioni, di norma, devono essere eliminate.
- Si intendono per superfetazioni le parti, in genere di epoca recente, incongrue con l'impianto originario dell'edificio, il cui carattere anomalo compromette l'estetica artistica o l'ambiente circostante. Pertanto

rientrano fra le superfetazioni edilizie, tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie che arrecano pregiudizio al decoro dell'edificio.

**Superficie permeabile:**

Si definisce superficie permeabile, la superficie di un lotto o parte di esso che viene lasciato privo di qualunque tipo di pavimentazione o di costruzione (fuori o entro terra), che impediscano alle acque meteoriche di penetrarvi liberamente per raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

**Sventramento:**

Criterio di intervento urbanistico consistente in drastiche demolizioni e ricostruzioni del tessuto edilizio tradizionale.

**Tavellone:**

Laterizio forato, generalmente piano, di dimensioni maggiori della tavella. Il tavellone trova notevole impiego nella realizzazione dei solai in ferro o nella copertura di vespai posto in opera appoggiato su muricci di mattoni.

**Tende e tendoni:**

Per tende e tendoni si definiscono gli elementi posti a protezione di aperture di finestre, vani porte o vetrine di esercizi commerciali, collegati alla parete del fabbricato attraverso strutture fisse o mobili.

Il titolo abilitativo per l'installazione di tali elementi è subordinata alla verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza nella eventuale presenza di strade ad uso pubblico e di decoro nel contesto delle prescrizioni di carattere generale.

**Terrazza:**

- E' la porzione recintata e praticabile della copertura piana di un edificio;
- E' un ripiano [aggettante](#) dal muro perimetrale di un [edificio](#), protetto da [parapetto](#).

**Terziario:**

Settore che si occupa dei servizi alle imprese.

**Tettoia:**

E' la copertura di uno spazio aperto (almeno su un lato) fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri).

La tettoia è altresì una struttura sorretta da pilastri, isolata o adiacente a fabbricati come pertinenza, copre uno spazio esterno ed è priva di tamponature laterali. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

**Tipologia edilizia:**

- Insieme di elementi, figurativi e funzionali, organizzati mutuamente ed attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una [unità edilizia](#) concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali, e che determinano un modello ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico.
- Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative

**Tramezzo:**

Parete sottile di [muratura](#) o di assito per dividere un ambiente in locali separati.

**Trascrizione:**

Deposito di apposita nota presso la [Conservatoria](#) dei registri riguardante i diritti reali che si godono su immobili o su mobili registrati (per esempio, auto). La trascrizione serve per far conoscere, e per far valere rispetto a terze persone, un diritto, un vincolo o una [servitù](#). La trascrizione può avvenire solo per mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio, oppure in forza di una sentenza o comunque di un accertamento in giudizio. Nelle compravendite è in genere il notaio che è tenuto a farla.

**Travatura minuta:**

Insieme di listelli o travetti sistemati fra travi contigue per reggere un tetto, un pavimento leggero o altro.

**Unità immobiliare:**

- Consiste in un locale o in un insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune ([androne](#), [cortile](#), scala, [ballatoio](#), [portico](#), ecc.).
- Si definisce altresì unità immobiliare la minima [unità edilizia](#) che, con o senza area di pertinenza, risulta idonea ad assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata in base alla classificazione catastale.
- Si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

#### **Unità minima di intervento (U.M.I.):**

Corrisponde generalmente alla singola [unità edilizia](#) e si compone di una o più unità catastali costituenti un'unica unità figurativa e funzionale ([tipologica](#) e comprendente [edificio](#) ed un'area scoperta di pertinenza).

L'unità minima d'intervento è la minima [superficie territoriale](#), la minima [superficie fondiaria](#), o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'unità stessa. Qualora la unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.

#### **Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.):**

Analisi e giudizio degli effetti ambientali, sociali, produttivi di una trasformazione introdotta dall'uomo. Si articola in una analisi tecnico-scientifica sui costi e benefici di un'opera o iniziativa (bilancio di impatto ambientale), e in una decisione di carattere politico. E' obbligatoria per tutti gli interventi riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio suscettibili di determinare un impatto significativo e rilevante.

#### **Vano abitabile:**

- Si dice di un [vano](#) che, avendo forma, dimensioni e volumi conformi alle norme igieniche e costruttive vigenti, consente all'uomo di viverci in modo permanente, cioè di svolgervi un'azione vitale anche discontinua.
- Cellula edilizia elementare delimitata da pareti in [muratura](#) e coperta, con dimensioni e volume conformi alle norme igieniche e costruttive.

#### **Vano accessorio:**

E' il [vano](#) compreso nell'[abitazione](#) e destinato a [disimpegno](#), bagno, anticamera, corridoio, ecc., nonché la cucina, quando manchi di uno dei requisiti per essere considerata stanza.

#### **Vano edilizio:**

E' uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in [muratura](#), in legno, vetro, ecc.), qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parete interrotta da una notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio essere parte integrante dell'altro.

Il vano edilizio è quindi un elemento che si identifica con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente, una o più attività umane.

#### **Vedute:**

Si definiscono vedute, le aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente sul fondo del vicino.

Le vedute sono disciplinate dal Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

#### **Veranda:**

Si definisce veranda una [loggia](#), [balcone](#) o [terrazzo](#), chiusi da vetrate, tenute da una struttura leggera in ferro o in alluminio.

La veranda può essere trasformata, nel caso non abbia già le caratteristiche previste, in [serra bioclimatica](#).

La realizzazione di verande può essere consentita solo ed esclusivamente sulle fronti degli edifici non prospicienti spazi pubblici, e comunque non sulle fronti principali, ed è subordinata all'approvazione di un progetto tipo, dal quale risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria; tale progetto dovrà essere esteso all'intera facciata dell'edificio ed approvato preferibilmente dall'assemblea del [condominio](#) o, nel caso in cui il condominio non sia costituito, dalla totalità dei proprietari.

La realizzazione di tutte le verande previste nel progetto tipo dovrà avvenire contestualmente su tutta la facciata, in modo tale da evitare la realizzazione di prospetti incompleti e/o disomogenei. In tutti i casi, le singole verande dovranno soddisfare le seguenti prescrizioni:

1. la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e della veranda;

2. la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
3. cucine, locali con posto di cottura e servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
4. le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che si affacciano su di essa devono essere mantenuti;
5. nella veranda non devono essere installati corpi ed apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine e apparecchi a fiamma libera;
6. qualora all'interno della veranda siano presenti tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori e/o i misuratori stessi, la veranda deve essere resa direttamente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro, situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda, con un minimo di m. 0,20; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria, purché lo stesso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione;
7. la veranda dovrà essere realizzata in armonia con i caratteri architettonici dell'edificio, con l'esclusione di materiali come alluminio anodizzato e materiali plastici.

La realizzazione di verande comporta la conformazione di un volume ed un aumento della superficie e volume utile abitabile.

**Verde condominiale:**

Ogni area verde privata, circostante [edifici](#) e complessi abitativi, ricavata all'interno dei rispettivi [lotti](#) di pertinenza, destinata alla fruizione esclusiva da parte dei [condomini](#) degli edifici e dei complessi medesimi.

**Verde di decoro (o verde ornamentale):**

Verde per lo più urbano, avente funzione scenografica e di contorno ad elementi nodali della scena urbana (monumenti, [edifici](#) di particolare rilevanza, assi stradali e/o spazi aperti).

**Verde privato:**

Ogni area verde privata, di uso singolo o [condominiale](#), circostante [edifici](#) e complessi abitativi, anche non [unifamiliari](#), ricavata all'interno dei rispettivi lotti di pertinenza.

**Vespai:**

Intercapedine vuota o riempita di ghiaione o altro materiale poroso, che si inserisce tra il suolo ed il pavimento dei locali al piano terra per proteggerli dall'umidità ascendente del terreno.

**Vincolo di facciata:**

Coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.

**Vincolo urbanistico:**

Limitazione alle normali possibilità di edificare, ristrutturare o dare un determinato uso ad un immobile.

**Visitabilità:**

Si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni [unità immobiliare](#). Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'[alloggio](#) e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

**Volumi tecnici:**

Si definisce volume tecnico quel volume facente parte dell'[alloggio](#) o dell'[edificio](#) in genere che risulta funzionale alle esigenze tecniche, tecnologiche e strutturali dello stesso.

Tale volume è quello quindi strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) che non possono essere per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Si dicono "volumi tecnici" i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono per esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici così come sopra descritti, non sono computati ai fini del calcolo della [superficie utile](#) e quindi del [volume utile](#) né per l'applicazione dei limiti di altezza.

La Circolare 31.1.73, n. 2474 del Ministero LL.PP. – Definizione dei “volumi tecnici” ai fini del calcolo della cubatura degli edifici, afferma:

“...Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”.

A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore dei LL.PP. fa presente che sono da considerare “volumi tecnici” quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di [gronda](#). Non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. Precisa, infine, il Consiglio Superiore, che la definizione surriferita dell'espressione in questione, può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune.

#### **Zoccolo Zoccolatura):**

Termine che indica il basamento di un paramento murario, rivestito con pietre, marmi o altri materiali con funzione decorativa e spesso protettiva.

#### **Zona urbanistica:**

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale; "G" per attrezzature di quartiere.

#### **Art. 228 CIRCOLARI ESPLICATIVE**

[vai all'indice](#) 

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può emanare circolari interpretative del presente Regolamento, con valore di interpretazione autentica delle norme in esso contenute.
2. Tali circolari saranno adottate attraverso l'emanazione di apposite “*disposizioni tecnico-organizzative*” del Responsabile dello Sportello Unico, ai sensi di quanto disposto dall'articolo [1](#) del presente Regolamento, e dovranno essere oggetto di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art. 229 ADEGUAMENTO ALLE NORME SOPRAVVENUTE.**

##### **RINVIO DINAMICO E CLAUSOLA DI CEDEVOLEZZA**

[vai all'indice](#) 

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è sottoposto ad aggiornamento entro il termine di 90 giorni ogniqualvolta sia necessario ai fini del suo adeguamento a leggi o ad atti aventi forza di legge nazionali, ovvero a leggi ed a prescrizioni amministrative regionali.  
Le modifiche al testo del presente RUE che attengono esclusivamente al mero recepimento di normative sopravvenute sia di rango nazionale sia regionale, senza alcuna discrezionalità comunale, sono apportate tramite provvedimento dirigenziale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
2. Ogni modifica del Regolamento Urbanistico-Edilizio comporta l'obbligo della sua ristestura in forma di testo coordinato.  
Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dall'art. [240](#) del presente Regolamento.
3. Le norme di rango superiore a quelle del presente Regolamento sopravvenute, qualora sufficientemente dettagliate, trovano immediata applicazione, anche nelle more dell'aggiornamento di cui al comma 1, sia nel caso di carenza del Regolamento sia per le parti di esso che risultino essere in contrasto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Emilia Romagna, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, [conferenza](#) dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli [strumenti urbanistici](#) attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.



**Art. 230 CONTROLLI SULLA VERIDICITA' DELLE AUTOCERTIFICAZIONI O DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO DI NOTORIETA'**

[vai all'indice](#)

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento, ed in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. n. 445/2000, le situazioni giuridiche, gli stati, le qualità personali ed i fatti relativi alle materie di cui al suddetto Decreto possono essere autocertificati mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni<sup>174</sup> e dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà<sup>175</sup>.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia è tenuto comunque ad effettuare idonei controlli a campione, secondo le modalità stabilite all'articolo 25 del presente Regolamento, ed in tutti i casi in cui sorgano fondati dubbi, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, allegate ai vari procedimenti disciplinati dal presente Regolamento.

Di seguito vengono individuate le principali casistiche di autocertificazione previste dal presente Regolamento, con le relative modalità di verifica.

Tipologia di autocertificazione	Articolo di riferimento	Modalità di verifica
Competenze professionali	5	Verifica di compatibilità con le disposizioni dettate dal R.D. 23.10.1925 ed altre norme in materia e richiesta all'Ordine o Collegio Professionale di appartenenza di attestazione della competenza professionale del progettista
Imprenditore agricolo professionale	23	Visura camerale ed eventuale richiesta di certificazione di imprenditore agricolo professionale rilasciata dall'Amministrazione Provinciale
Avente titolo alla esecuzione delle opere edilizie	22	Produzione del titolo ed eventuale verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare
Destinazione d'uso in atto nell'unità immobiliare	7	Acquisizione presso l'Agenzia del Territorio del primo accatastamento oppure verifica dei titoli edilizi agli atti dello

<sup>174</sup> Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000, sono comprovati con dichiarazioni, anche contestuali all'istanza, sottoscritte dall'interessato e prodotte in sostituzione delle normali certificazioni i seguenti stati, qualità personali e fatti:

- a) data e il luogo di nascita;
- b) residenza;
- c) cittadinanza;
- d) godimento dei diritti civili e politici;
- e) stato di celibe, coniugato, vedovo o stato libero;
- f) stato di famiglia;
- g) esistenza in vita;
- h) nascita del figlio, decesso del coniuge, dell'ascendente o discendente;
- i) iscrizione in albi, registri o elenchi tenuti da pubbliche amministrazioni;
- l) appartenenza a ordini professionali;
- m) titolo di studio, esami sostenuti;
- n) qualifica professionale posseduta, titolo di specializzazione, di abilitazione, di formazione, di aggiornamento e di qualificazione tecnica;
- o) situazione reddituale o economica anche ai fini della concessione dei benefici di qualsiasi tipo previsti da leggi speciali;
- p) assolvimento di specifici obblighi contributivi con l'indicazione dell'ammontare corrisposto;
- q) possesso e numero del codice fiscale, della partita IVA e di qualsiasi dato presente nell'archivio dell'anagrafe tributaria;
- r) stato di disoccupazione;
- s) qualità di pensionato e categoria di pensione;
- t) qualità di studente;
- u) qualità di legale rappresentante di persone fisiche o giuridiche, di tutore, di curatore e simili;
- v) iscrizione presso associazioni o formazioni sociali di qualsiasi tipo;
- z) tutte le situazioni relative all'adempimento degli obblighi militari, ivi comprese quelle attestate nel foglio matricolare dello stato di servizio;
- aa) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- bb) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- cc) qualità di vivenza a carico;
- dd) tutti i dati a diretta conoscenza dell'interessato contenuti nei registri dello stato civile;
- ee) di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato.

<sup>175</sup> Ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/20001:

1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.
2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.
3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziarica è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.

		Sportello Unico oppure sopralluogo
Avente titolo alla richiesta di voltura	21	Produzione del titolo ed eventuale verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare
Impianti tecnologici non soggetti a progettazione obbligatoria	23	Verifica rispetto a quanto prescritto dall'art. 4 del D.P.R. n. 447/91
Opere non soggette al parere preventivo VV.FF.	23	Verifica rispetto a quanto stabilito dal D.M. 16.2.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.5.1959, n. 689 ed eventualmente richiesta di verifica da parte del Comando Provinciale VV.FF.
Sostituzione temporanea di documentazione istruttoria	30, 33, 237	Verifica della produzione della documentazione nei tempi prescritti
Delega al ritiro del PDC in capo al progettista	33, 237	Verifica attraverso richiesta di conferma da parte del soggetto delegante
Riutilizzo degli inerti nell'ambito del cantiere	48	Verifica mediante sopralluogo sul cantiere
Deposito certificato di collaudo presso lo Sportello Unico	70	Verifica sugli atti depositati allo Sportello Unico
Opere non soggette alla L. 1086/71 (opere in c.a. e metalliche)	70	Verifica in riferimento alle prescrizioni della Legge 1086/71 e Parte II, Capo II, del D.P.R. n. 380/2001 ed eventuale sopralluogo in cantiere
Presentazione della iscrizione al Catasto	70	Verifica presso l'Agenzia del Territorio o richiesta dell'accatastamento allo scopo di verificare la data di presentazione
Impianti tecnologici preesistenti all'intervento edilizio o già a norma	70	Verifica presso l'immobile ed eventuale richiesta di sopralluogo da parte del Servizio Igiene Edilizia dell'A.U.S.L.
Opere conformi alla L. 13/89 (barriere architettoniche)	70	Verifica presso il fabbricato
Opere non soggette alla L. 13/89 (barriere architettoniche)	70	Verifica rispetto al campo di applicazione della L. 13/89
Attività non soggette a prevenzione incendi	70	Verifica rispetto a quanto stabilito dal D.M. 16.2.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.5.1959, n. 689 ed eventualmente richiesta di verifica da parte del Comando Provinciale VV.FF.
Attività non soggette a D.P.R. 203/88 (emissioni in atmosfera)	70	Verifica rispetto al campo di applicazione del D.P.R. n. 203/88 ed eventuale richiesta di valutazione da parte dell'Amministrazione Provinciale
Attività non soggette ad impatto acustico	70	Verifica rispetto a quanto stabilito dal D.P.C.M. 1.3.1991, dalla Legge n. 447/1995 e dalla L.R. n. 15/2001 ed eventuale richiesta di valutazione al Servizio Igiene Edilizia dell'A.U.S.L.
Fabbisogno dell'impianto termico con energia solare	82	Verifica mediante sopralluogo che accerti la funzionalità dell'impianto con eventuale supporto da parte dei tecnici dell'A.R.P.A.
Accessibilità superiore ai minimi di legge	82	Verifica delle opere ultimate in rapporto a quanto stabilito dalla L. n. 13/89 e D.P.R. n. 236/89
Attività produttive che non inducono significativi flussi di traffico	112	Verifica mediante controllo dei flussi di traffico indotti tramite l'Ufficio Viabilità ed il Corpo di Polizia Municipale
Completezza della denuncia lavori e strutture ultimate opere in c.a. e metalliche	128	Verifica degli atti prodotti in rapporto alle disposizioni della Legge 1086/71 e Parte II, Capo II, del D.P.R. n. 380/2001
Progettazione antisismica	129	Richiesta della produzione degli elaborati progettuali di dimensionamento statico, verifica della documentazione prodotta ai sensi della Legge 1086/71 e Parte II, Capo II, del D.P.R. n. 380/2001 ed eventuale richiesta di esame e di consulenza da parte dell'Ordine o Collegio Professionale di appartenenza del progettista
Difficoltà di accessibilità all'abitazione	131	Verifica delle opere in rapporto a quanto stabilito dalla L. n. 13/89 e D.P.R. n. 236/89
Stabilità delle insegne pubblicitarie	164	Verifica delle opere da parte del Servizio Viabilità comunale
Attestazione della data di esecuzione delle opere	247	Verifica sulla base degli atti dello Sportello Unico, rilievi aerofotogrammetrici, ecc.

2. I controlli riguardanti dichiarazioni sostitutive di certificazione (autocertificazioni) sono effettuati con le modalità di cui all'art. 43 del D.P.R. citato, consultando direttamente gli archivi dell'amministrazione certificante ovvero richiedendo alla medesima, anche attraverso strumenti informatici o telematici, conferma scritta della corrispondenza di quanto dichiarato con le risultanze dei registri da questa custoditi.
3. Il presente articolo ha lo scopo di prevenire, mediante la sua divulgazione e conoscenza, eventuali abusi nei rapporti documentali con gli uffici dell'Amministrazione Comunale ed in particolare con lo Sportello Unico dell'Edilizia, nell'ambito dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento, nonché di reprimere le falsità accertate.
4. In tutti i casi in cui nel presente Regolamento è prevista l'autocertificazione o la possibilità di presentare dichiarazioni sostitutive, non è possibile chiedere la presentazione di certificati. La relativa richiesta o la mancata accettazione delle dichiarazioni da parte del funzionario costituisce violazione dei doveri d'ufficio.
5. Le autocertificazioni e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà richieste debbono contenere soltanto le informazioni relative a stati, fatti e qualità personali, previste dalla legge o dal presente Regolamento, e strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità procedurali per le quali sono acquisite.

6. Le autocertificazioni, prodotte in luogo di atti, documenti e certificazioni, rilasciati da pubbliche Amministrazione o da gestori di pubblici servizi, hanno la stessa validità temporale degli atti che vanno a sostituire e sono rese a titolo definitivo, non sussistendo l'obbligo del soggetto di produrre, in seguito, la relativa documentazione.
7. Le sottoscrizioni, come previsto dall'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, devono essere rese davanti al dipendente addetto a riceverle (addetto al front office dello Sportello Unico o responsabile del relativo procedimento), oppure allegando la fotocopia di un documento di identità in corso di validità. Le dichiarazioni inviate per via telematica sono valide se sottoscritte con la firma digitale oppure quando il sottoscrittore è identificabile tramite la carta di identità elettronica. In caso di invio via fax, devono essere accompagnate dalla fotocopia di un documento di identità valido.
8. Presso il front office dello Sportello Unico e sulle pagine web dello Sportello all'interno del sito internet comunale è disponibile la modulistica necessaria, da rendere disponibile anche su supporto informatico o per via telematica per le istanze o per le eventuali dichiarazioni sostitutive da produrre nel corso dei procedimenti. La modulistica deve contenere i seguenti schemi:
- istanza per l'avvio del singolo procedimento
  - dati necessari e informazioni autocertificabili,
  - altri fatti, stati e qualità personali da rendere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà,
  - indicazione delle sanzioni penali e amministrative previste in caso di falsità,
  - informativa ai sensi delle disposizioni sulla riservatezza dei dati personali, ossia, che i dati richiesti sono tutti e solamente quelli prescritti ai fini istruttori.
- La modulistica deve essere predisposta per gli specifici procedimenti o per tipologie omogenee degli stessi, tenendo conto delle esigenze istruttorie.
- Gli interessati hanno la facoltà di utilizzare i moduli predisposti oppure produrre istanze, comunque in regola con la normativa in materia di [imposta di bollo](#), e dichiarazioni in forma libera; tuttavia il testo dovrà comprendere tutti i dati richiesti per il procedimento cui attengono.
9. Nell'effettuazione dei controlli è privilegiata la tempestività all'estensione dei medesimi, per non venir meno al principio della veridicità delle dichiarazioni dei cittadini e per semplificare l'attività amministrativa. Il responsabile del procedimento è il responsabile dei controlli per le autodichiarazioni presentate ai fini istruttori. Nel caso vi siano, nell'ambito di una tipologia di procedimenti, più responsabili di procedimento il responsabile dei controlli verrà individuato formalmente dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. E' escluso il controllo che riguardi indistintamente tutte le autodichiarazioni o i documenti presentati in riferimento ad un determinato procedimento; potrà essere effettuato solo eccezionalmente, sulla scorta di un provvedimento dettagliatamente motivato del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel quale dovranno essere indicati i termini e i modi previsti per la conclusione del controllo.
10. I controlli sulle dichiarazioni sostitutive concernenti le informazioni necessarie sono di due tipi:
1. sono "diretti" i controlli effettuati dallo Sportello Unico mediante l'accesso diretto alle informazioni detenute dall'amministrazione certificante (ad. esempio mediante un collegamento informatico tra le rispettive banche dati dedicato esclusivamente ai controlli delle dichiarazioni sostitutive);
  2. sono "indiretti" i controlli che prevedono l'intervento dell'amministrazione certificante affinché confronti i dati contenuti nell'autocertificazione con quelli contenuti nei propri archivi.
- In attesa dell'avvio delle interconnessioni telematiche fra pubbliche amministrazioni che facilitino la procedura di verifiche diretta sui dati autodichiarati, i controlli indiretti sono attivati quale sistema privilegiato di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive in oggetto.
- Lo Sportello Unico dell'Edilizia potrà adottare con l'amministrazione certificante convenzioni o protocolli d'intesa, attraverso lo strumento della [Conferenza](#) dei Servizi, diretti a promuovere canali di comunicazione "dedicati" ai controlli sulle dichiarazioni sostitutive, così da facilitare lo scambio di informazioni. Tale scambio di informazioni dovrà ispirarsi a criteri di semplicità ed immediatezza, facendo ampio ricorso agli strumenti telematici, incluse le informazioni via fax e posta elettronica.
11. Quando, in sede di presentazione dell'istanza, siano rilevate nelle autodichiarazioni o nella documentazione presentata e/o esibita irregolarità od omissioni che non costituiscono falsità, il responsabile del procedimento ne dà puntuale ed immediata comunicazione all'interessato, invitandolo a regolarizzare o a completare la dichiarazione e/o la documentazione entro 7 (sette) giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta scritta. Qualora l'interessato non provveda entro il termine accordatogli alla regolarizzazione o al completamento della dichiarazione o della documentazione, il procedimento non avrà seguito. Di ciò sarà data formale comunicazione scritta all'interessato.
12. Il controllo sulle autodichiarazioni e sui documenti presentati o esibiti è effettuato ogni qualvolta sussistano fondati dubbi circa la veridicità del loro contenuto, e questo influisca sostanzialmente ai fini della determinazione del provvedimento richiesto o dell'esito del procedimento amministrativo attivato. La fondatezza del dubbio può alternativamente consistere:
- a) nel riscontro anche casuale di un contrasto tra i dati dichiarati e quelli già in possesso dell'Amministrazione Comunale;

- b) nell'evidente incoerenza dell'informazione autodichiarata con altri dati già forniti;
- c) nella manifesta inattendibilità delle informazioni o dei documenti presentati;
- d) in imprecisioni, omissioni o lacunosità tali da far supporre la consapevole volontà del dichiarante di fornire solo dati parziali, in modo tale da non consentire allo Sportello Unico dell'Edilizia adeguata e completa valutazione degli elementi posti alla sua attenzione;
- e) nel caso dalle autodichiarazioni o dai documenti presentati emerga la indeterminatezza della situazione descritta e l'impossibilità di raffrontarla con documenti o con elementi di riscontro oggettivi.

I controlli devono essere attivati, ai fini di garanzia dell'efficacia dell'azione amministrativa, entro trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per l'ammissibilità del procedimento per il quale sono state presentate le autodichiarazioni.

Il responsabile del procedimento, indipendentemente dal controllo effettuato ai sensi del comma 12, effettua il controllo a campione delle relative autodichiarazioni, a seguito di sorteggio non inferiore al 10%, delle dichiarazioni sostitutive pervenute al suo ufficio, con arrotondamento all'unità superiore nel caso di numero non intero.

13. Le modalità di determinazione del campione sono quelle indicate al precedente articolo 25. I controlli a campione devono essere attivati entro trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per l'ammissibilità, oppure dalla data di presentazione della pratica.

Nel caso la presentazione dell'istanza non sia soggetta a scadenze particolari il controllo viene effettuato con cadenza trimestrale fra tutte le istanze presentate nel periodo di riferimento.

14. Al fine di favorire una rapida conclusione dei procedimenti, attraverso la diretta acquisizione delle informazioni, il responsabile del procedimento, una volta individuate le pratiche da sottoporre a controllo, provvede ad acquisire i dati necessari prioritariamente presso gli archivi disponibili presso il Comune.

Successivamente deve attivarsi presso le amministrazioni certificanti richiedendo le informazioni che possono confermare il contenuto delle autodichiarazioni ricevute.

La richiesta deve essere fatta con i mezzi tecnici disponibili più idonei a garantire efficienza, efficacia ed economicità alla procedura, e dunque, alternativamente:

- a) per posta
- b) per fax
- c) per via telematica.

Qualora sia stato concordato con l'amministrazione certificante, il controllo dovrà avvenire con accesso diretto a quegli archivi con modalità telematica.

Nella richiesta di dati e informazioni dovranno essere indicate, tra l'altro, le modalità possibili di risposta.

Una volta ricevuti i dati e le informazioni il responsabile del procedimento li allegherà al fascicolo e ne terrà debito conto ai fini istruttori, anche incrociandoli con altri dati e informazioni comunque in possesso dell'Amministrazione; qualora facessero emergere la falsità delle autodichiarazione fornite dall'interessato, provvederà secondo quanto prescritto al comma 15.

I dati e le informazioni acquisite ai fini del controllo delle autodichiarazioni, in caso di difformità con quanto dichiarato dall'interessato, dovranno essere visti e datati dal responsabile del controllo prima del loro inserimento a fascicolo.

Nel caso di verifica del contenuto delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, l'ente potrà richiedere la collaborazione dell'interessato, invitandolo a produrre la documentazione privata atta a valutare la veridicità della dichiarazione.

Qualora il contenuto della dichiarazione non sia in alcun modo dimostrabile, l'amministrazione potrà concludere il procedimento senza espletare il controllo.

15. L'attività di controllo sulle dichiarazioni sostitutive deve essere finalizzata in primo luogo a rilevare la presenza di errori materiali su elementi informativi comunque sanabili.

Il responsabile del procedimento dovrà pertanto verificare:

- l'evidenza dell'errore (per es. dati anagrafici con cifre invertite);
- la sua non incidenza effettiva sul procedimento in corso;
- la possibilità di essere sanato dall'ufficio procedente o direttamente dall'interessato con una dichiarazione integrativa. In tal caso si procederà a far integrare la dichiarazione mediante un'ulteriore autocertificazione contenente gli elementi correttivi, sottoscritta con le stesse modalità e da allegarsi all'atto originario.

La dichiarazione falsa comporta:

- la decadenza immediata dei benefici ottenuti con il provvedimento di riferimento;
- la responsabilità penale ex art. 489 del Codice Penale.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, il responsabile del procedimento dovrà:

- informare entro tre giorni dalla conclusione del procedimento di controllo, il responsabile dello Sportello Unico sull'esito del controllo;
- comunicare, entro il termine massimo di 15 giorni, l'esito del controllo al soggetto che ha dichiarato il falso.

Nel caso di verifica di dichiarazioni mendaci nelle quali il dato dichiarato in maniera non veritiera sia determinante per la conclusione del procedimento, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia deve adottare nei confronti del soggetto che ha dichiarato il falso, senza attendere l'esito della denuncia penale, provvedimento motivato di decadenza o di sospensione dai benefici concessi o di esclusione dal procedimento, nel caso in cui l'accertamento sia avvenuto nel suo corso.

Gli atti relativi alla falsa dichiarazione saranno trasmessi a cura del Responsabile dello Sportello Unico alla Procura della Repubblica presso il Tribunale competente, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 con indicazione della notizia di reato e del presunto autore dell'illecito penale.

L'Amministrazione comunale ed i funzionari sono esenti da ogni responsabilità per gli atti emanati sulla base di dichiarazioni sostitutive false ovvero contenenti dati non più rispondenti a verità, salvo i casi di dolo o di colpa grave.

16. Qualora il complesso di dati ed informazioni sia tale da comportare rilevante impegno organizzativo ed economico sia per l'Amministrazione Comunale sia per le pubbliche amministrazioni con le quali frequentemente si instaurano rapporti per i controlli oggetto del presente articolo, le relazioni istituzionali dovranno essere formalizzate con specifici protocolli d'intesa, tecnico-operativi o con convenzioni, preferibilmente su basi reciproche.

I protocolli d'intesa dovranno individuare i criteri tecnici ed organizzativi per l'accesso informatico e telematico e, in particolare, in caso di accesso diretto alle banche dati, le modalità di identificazione dei soggetti abilitati e le condizioni per l'accesso, secondo principi di reciprocità, di garanzia della tutela della privacy e di gratuità.

A questo proposito gli uffici comunali che gestiscono banche-dati dovranno valutare e sottoporre per l'approvazione le proposte che le amministrazioni pubbliche faranno pervenire, e inoltre elaborare proprie ipotesi di intese e convenzioni da sottoporre all'attenzione degli altri uffici pubblici.

#### **Art. 231 NOTE AL TESTO**

[vai all'indice](#)

1. Le note al testo del presente Regolamento devono considerarsi come facenti parte a tutti gli effetti del testo degli articoli ai quali esse fanno riferimento e come tali esse esplicano la stessa efficacia.

#### **Art. 232 AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

[vai all'indice](#)

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.
2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.
3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione Comunale, o gli altri soggetti interessati al [processo edilizio](#), dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
  - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
  - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
  - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
  - d) facilita gli accordi procedurali.
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un [titolo abilitativo](#) edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico *in re ipsa*.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, i principi di cui all'articolo [1](#) del presente Regolamento ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa e dall'articolo [255](#).

10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente Regolamento, e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

#### **Art. 233 NORME TRANSITORIE**

[vai all'indice](#)

1. Le norme del presente Regolamento Urbanistico-Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore che rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente, purché siano completati entro i termini di validità dei relativi titoli edilizi.
2. I permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente RUE e le denuncia di inizio attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente RUE, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati prima della data di entrata in vigore del presente RUE e siano terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data di adozione del presente RUE, in conformità al PRG previgente, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia. In particolare, nei comportamenti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato anche se non attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dai Piani Particolareggiati vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la loro realizzazione dal PSC. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina delle NTA del PSC.

#### **Art. 234 ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.**

##### **EDIFICI ESISTENTI ADIBITI A FUNZIONI NON PIU' AMMISSIBILI**

[vai all'indice](#)

1. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono, in relazione e con la gradualità connessa al tipo di intervento edilizio che verrà eseguito, adeguarsi ad esse.
2. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dagli strumenti urbanistici generali non potranno essere oggetto di interventi finalizzati [all'ampliamento](#) o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di [manutenzione ordinaria](#), [straordinaria](#) e [risanamento conservativo](#).

#### **Art. 235 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN**

##### **PARTE A SEGUITO DI EVENTI ACCIDENTALI**

[vai all'indice](#)

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'aveute titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti [destinazioni d'uso](#), [volumetrie](#), [altezze](#), [sagome](#), [superfici coperte](#) e [distanze dai confini](#); è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
  - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
  - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'aveute titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **Art. 236 INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE**

##### **PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

[vai all'indice](#)

1. La realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali, nelle zone "F" e "G" e nelle altre aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.
2. E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni degli strumenti urbanistici generali da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore, si impegni almeno:

- a) a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dallo strumento urbanistico generale e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
  - b) a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione;
  - c) a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente, alla acquisizione sia dell'area sia 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 eventuali plusvalori derivanti dall'attività svolta.
3. In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F" destinate a parchi esterne ai centri abitati e ferma restando la primaria tutela dei valori ambientali presenti, sono consentite fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo, con esclusione della attività di vendita "in loco". È consentita la installazione di un unico manufatto, di presidio alla attività espositiva, purchè lo stesso abbia le dimensioni strettamente necessarie all'attività di controllo e le caratteristiche di manufatto provvisorio, e non preveda la presenza continuativa di addetti. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale gli interessati.
- a) si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
  - b) si obbligano, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
  - c) si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
  - d) prestano idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

#### **Art. 237 PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE**

##### **DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA**

[vai all'indice](#)

1. I soggetti aventi titolo alla presentazione dei progetti di piani particolareggiati di iniziativa privata avanzano al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia la richiesta di autorizzazione alla loro presentazione.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel termine di 30 giorni, autorizza la presentazione del progetto mediante propria determinazione, una volta verificata l'ammissibilità della domanda. La determinazione di autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi sei, prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con valore di mero accertamento.
3. Entro novanta giorni dalla presentazione del piano particolareggiato il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria. Egli verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.
4. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 90 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
5. Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio.
6. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di [convenzione urbanistica](#), sulla base dello schema-tipo allegato al presente Regolamento e nei successivi 30 giorni dal predetto termine, tale schema viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi 30 giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento.
7. Una volta espletato tale adempimento, si darà corso alla pubblicazione ed al deposito del piano particolareggiato nelle forme previste dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e dalla presente normativa.
8. Entro centoventi giorni dall'avvenuta pubblicazione del piano particolareggiato, la Giunta Comunale, sulla base della proposta del Responsabile del procedimento, che avrà curato l'istruttoria delle osservazioni e l'acquisizione

degli eventuali pareri o atti di assenso comunque denominati necessari, anche mediante la convocazione di [Conferenza dei Servizi](#), sottopone al Consiglio Comunale la proposta di deliberazione di controdeduzione alle eventuali osservazioni al piano e di approvazione o meno del medesimo.

**Art. 238 ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI  
SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE**

[vai all'indice](#)

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n. 21.6.1995, n. 477, modificata e integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale ed a carattere agroalimentare;
  - b) le attività zootecniche, sia aziendali che intensive, compresi gli allevamenti ittici;
  - c) le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi;
  - d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
  - e) le attività terziarie-commerciali aventi SU > 400 mq.; le attività di magazzino e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n. 215/1988; le attività amministrative e direzionali quando presentano SU > 300 mq.;
  - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati all'A.U.S.L. dal Responsabile del procedimento, a seguito della richiesta di permesso di costruire o della presentazione della DIA, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 4.5.1982, n.19, modificata e integrata.
3. L'A.U.S.L. effettua l'esame integrato con ARPA e si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. La determinazione conclusiva dell'esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi dieci giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a DIA.

**Art. 239 ENTRATA IN VIGORE. SALVAGUARDIA DEL RUE**

[vai all'indice](#)

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.  
Per tutto il periodo della sua validità il Regolamento Urbanistico-Edilizio verrà esposto all'Albo Pretorio comunale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. Dalla medesima data, cessa pertanto di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.
3. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000.  
A tal fine lo Sportello Unico dell'Edilizia:
  - a. sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Gli strumenti attuativi del PRG vigente possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dalle previsioni del presente RUE. Il Consiglio comunale può assumere esplicitamente determinazioni in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con le previsioni del PSC;



- b. sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998, che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;
- c. notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del presente RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
- d. rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.

E' fatta salva lo possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare lo domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447 del 1998 alle previsioni del presente RUE adottato ovvero di ripresentare la denuncia di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del presente RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

- 4. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Urbanistico-Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Art. 240 MODIFICHE AL RUE**

[vai all'indice](#)

- 1. Le prescrizioni del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a. variante generale o specifica al presente RUE;
  - b. altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'art.33 della L.R. n. 20 del 2000;
  - c. variante al PSC comprensiva di modificazioni al presente RUE.;
  - d. esclusivamente nei casi disciplinati dal secondo capoverso del comma 1 dell'articolo 229 del presente Regolamento, tramite provvedimento dirigenziale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.
- 2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione. Il medesimo atto inoltre:
  - a. in caso di modifica, deve riportare in allegato il testo coordinato della versione modificata del RUE con il testo vigente;
  - b. in caso di limitazione del campo di applicazione, deve indicare specificatamente i casi e i tempi nei quali la disciplina del presente RUE specificatamente indicata non debba trovare applicazione.

#### **Art. 241 REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE. NORMA TRANSITORIA**

[vai all'indice](#)

- 1. Ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 25.11.2002, n. 31, non trovano applicazione le disposizioni relative ai requisiti tecnici delle opere edilizie previsti dall'art. 33 della stessa legge regionale.
- 2. Tali disposizioni troveranno applicazione, a seguito di specifica modifica al presente Regolamento, solo dopo l'emanazione da parte della Regione dei relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000.
- 3. Fino al termine di cui al comma precedente, continuano a trovare applicazione le disposizioni sui requisiti tecnici delle opere edilizie stabilite dal Regolamento Edilizio, come da ultimo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 24/02/2005 e che non siano in contrasto con le presenti norme<sup>176</sup>.

<sup>176</sup> In particolare continuano a trovare applicazione i seguenti articoli del Regolamento Edilizio:

##### **ART. 52 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

*Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.*

*Le dimensioni minime dei locali sono:*

*- lineari, planimetriche, ml. 2,10.*

*Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.*

*Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.*

*Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili. E' ammessa la costruzione di cucine a nicchia, solo se si prevede un impianto di areazione forzata. Qualora venisse installata in detto locale la caldaia essa dovrà avere un diretto collegamento con l'esterno per alimentare adeguatamente il bruciatore. L'alloggio anche se per una persona deve avere superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non superiore a mq. 38 se per due persone. L'altezza minima dei locali di categoria A1, può essere consentita in mt. 2,70; per la categoria A2 (di nuova realizzazione o destinazione) deve essere pari ad almeno mt. 3,00, per i locali esistenti o per quelli ricavati da ristrutturazione edilizia valgono le norme dell'art. successivo. I rapporti di aerazione nei locali adibiti a lavorazione deve essere pari a 1/16 della S.U.; almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete. I locali di categoria S possono ricevere aria*

---

e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le areazioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di m. 2,40 con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garages, per i quali l'altezza minima può essere consentita a mt. 2, salvo particolari norme prescritte dai VV.FF.

Cantine e garages la cui altezza utile sia superiore a mt. 2,50 sono considerati per l'osservanza degli indici volumetrici dal P.R.G. di Cat. A. I locali di Cat. S1 non possono avere accesso diretto dai locali di Cat. A se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti. I locali di Cat. S3 possono essere senza aria e luce diretta.

#### ART. 53 – CARATTERISTICHE MINIME DEI LOCALI RISANATI E/O RISTRUTTURATI

Negli interventi edilizi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei quali vengono a configurarsi nuovi assetti distributivi interni e quindi l'individuazione di locali non più corrispondenti come ubicazione e dimensioni ai locali preesistenti, il Sindaco, sentito l'U.S.L. e su parere favorevole della Commissione Edilizia può derogare dalla stretta osservanza di quanto prescritto dagli artt. 51 – 52 del presente regolamento per quanto concerne le caratteristiche minime dei locali. In particolare, allorché gli interventi di risanamento vengono eseguiti nel Centro Storico individuato nello strumento urbanistico vigente, rimane sancito che:

- a. per i locali risanati o ricavati da ristrutturazione di edifici le cui facciate, per norma di P.R.G. non possono essere modificate per quanto concerne la partitura e la dimensione delle finestre, possono essere ammesse aeroilluminazioni naturali inferiori ai minimi stabiliti dall'art. 52 del presente regolamento purché non vengano peggiorate le condizioni di aeroilluminazione naturale precedenti e comunque a giudizio dell'U.S.L.;
- b. è possibile destinare locali, risultanti da interventi di risanamento o ristrutturazione di edifici per i quali la normativa di P.R.G., non consente modifica di ubicazione di solai, ad utilizzazione di categoria A1 (escludendone però le sale di lettura) purché la loro altezza netta interna non sia inferiore a mt. 2,40 consentendo pure che l'altezza netta minima interna dei locali di categoria S1 sia non inferiore a mt. 2,20.
- c. In edifici per i quali le norme di P.R.G. non consentono di modificare la sagoma del tetto è possibile utilizzare lo spazio di sottotetto ricavandone sia locali abitabili di categoria A1, purché essi dispongano di un'altezza media netta di almeno 2,40 con altezza minima non inferiore a mt. 1,80 sia locali di categoria S1 con altezza media di almeno mt. 2,20 e minima di mt. 1,80.
- d. Locali posti nei piani terreni possono essere destinati ad utilizzazione di categoria A2 a (ad esclusione di sale di gioco e palestre private) purché la loro altezza media netta sia di almeno mt. 2,70 con minima non inferiore a mt. 2,20; i relativi locali di servizio S1 debbono avere altezza media netta di almeno mt. 2,20 con minima non inferiore a mt. 1,80.
- e. Locali di categoria A1 e A2 potranno essere aeroilluminati da finestre prospettanti in cavedi. A giudizio dell'U.S.L. potrà essere prescritta integrativa ventilazione artificiale.