

non verificano il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:

- a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
- b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 65.

art. 64 - TESTO MODIFICATO

Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. In relazione alla destinazione funzionale, e in conformità con il la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.

3. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:

- Nuova edificazione;
- Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- Cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentita il mantenimento di condizioni in essere che non verificano il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:

- a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
- b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 65.

Art. 62 - Altezza dei locali a uso abitativo

Si propone di precisare che le altezze qui definite non si applicano per la fattispecie di locali soppalcati, per i quali si rimanda alle specifiche contenute nell'art. 56 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalenti.

TESTO VIGENTE

1. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue.

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza omogenea		Locali con altezza non omogenea	
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni
Locali primari	2,70	2,70	2,40	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale.
Locali di supporto	2,40	2,40	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.
Locali accessori	1,80	1,80	1,50	

Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 59, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;
- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale.
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.

Art. 62 – PROPOSTA DI MODIFICA [Commi 1 - 3 OMISSIS – nessuna modifica]

4. restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 56 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

Art. 62 – TESTO MODIFICATO [Commi 1 - 3 OMISSIS – nessuna modifica]

4. restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 56 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

III. Articoli contenuti nella sezione III "Disciplina di decoro e tutela dell'aspetto esteriore degli edifici" del RE 2015:

Art. 75 - Modifiche delle facciate

Si propone, per maggior chiarezza:

- precisazione del comma 2 in merito agli interventi che richiedono il parere della Commissione edilizia interna;
- precisazione del comma 6, lettera b), circa le modalità di misurazione.

TESTO VIGENTE

1. *Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione architettonica delle stesse, o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.*

2. *Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a preventiva verifica da parte della Commissione edilizia interna:*

- *gli interventi che comportino la formazione o rilevante modifica di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti;*

- *gli interventi su logge, terrazze e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;*

- *gli interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, schermature e frangisole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.*

3. *L'applicazione di "cappotti termici" o l'utilizzo di intonaci di nuova generazione per finalità di efficientamento energetico è ammesso esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:*

- *non interessi facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;*

- *non interessi edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico"*

4. *Per gli edifici di interesse storico-artistico, tipologico o documentario tali interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.*

Limitazioni per gli interventi interni

5. *Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.*

6. *A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:*

a. *i solai o soppalchi che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti a una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;*

b. *quote inferiori sono generalmente ammissibili quando ci si discosti di almeno m 2,40 dalla parete finestrata, riducibili fino a m 2,00 quando la quota di imposta, misurata dal marciapiede, sia almeno pari a una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico frontistante.*

Art. 75 PROPOSTA DI MODIFICA [COMMI 1, 3, 4, 5 OMISSIS – nessuna modifica]

2. *Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a preventiva verifica da parte della Commissione edilizia interna:*

- ~~gli~~ ~~interventi~~ che comportino la formazione ~~o rilevante modifica~~ di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;
- gli interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- gli interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, schermature e frangisole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

Il preventivo parere della Commissione edilizia interna non è richiesto in caso di ripristino assetti originari, nonché di modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme e conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo.

6. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- a. i solai o soppalchi che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti a una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
- b. quote inferiori sono generalmente ammissibili quando ci si discosti di almeno m 2,40 dalla filo esterno della parete finestrata, riducibili fino a m 2,00 quando la quota di imposta, misurata dal marciapiede, sia almeno pari a una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico frontistante.

Art. 75 TESTO MODIFICATO [COMMI 1, 3, 4, 5 OMISSIS – nessuna modifica]

2. Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a preventiva verifica da parte della Commissione edilizia interna:

- interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;
- gli interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- gli interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, schermature e frangisole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

Il preventivo parere della Commissione edilizia interna non è richiesto in caso di modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme e conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo

6. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- a. i solai o soppalchi che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti a una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
- b. quote inferiori sono generalmente ammissibili quando ci si discosti di almeno m 2,40 dal filo esterno della parete finestrata, riducibili fino a m 2,00 quando la quota di imposta, misurata dal marciapiede, sia almeno pari a una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico frontistante.

Art. 81 - Tende e dispositivi di oscuramento

Si propone integrazione della tabella con riferimento a tipologie di tende con supporti verticali

TESTO VIGENTE

1. Le tende e i dispositivi di oscuramento in genere sono ammessi a condizione che:

- non comportino alterazione della composizione architettonica delle facciate;
- garantiscano un corretto inserimento nel contesto;
- sia assicurata la necessaria coerenza, nell'ambito del singolo edificio, con uniformità di tipologia, materiali e colori;
- non individuino spazi stabilmente chiusi o destinati a funzioni tali da configurarsi quali locali primari o di supporto/servizio alla funzione primaria come definiti agli artt. 59 e 65;
- presentino le specifiche caratteristiche definite nella tabella che segue:

Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche	
Tipologia	a. tenda di tipo retrattile in materiale non rigido b. pergolato/brise-soleil ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
Colori e materiali	Tali da garantire un coerente inserimento nel contesto e nell'edificio

Art. 81 PROPOSTA DI MODIFICA [prima parte del comma 1 OMISSIS – nessuna modifica]

Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche	
Tipologia	a. tenda di tipo retrattile in materiale non rigido <u>priva di elementi verticali di sostegno</u> b. <u>tenda di tipo retrattile in materiale non rigido o elementi in tessuto permeabile su struttura tipo pergolato con elementi verticali di sostegno privi di fondazioni per una superficie non superiore al 50% della superficie scoperta del resede o del terrazzo/lastrico solare estesa limitatamente ai fronti del fabbricato</u> bc. pergolato/brise-soleil ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
Colori e materiali	Tali da garantire un coerente inserimento nel contesto e nell'edificio

Art. 81 TESTO MODIFICATO [prima parte del comma 1 OMISSIS – nessuna modifica]

Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche	
Tipologia	a. tenda di tipo retrattile in materiale non rigido <u>priva di elementi verticali di sostegno</u> b. <u>tenda di tipo retrattile in materiale non rigido o elementi in tessuto permeabili su struttura tipo pergolato con elementi verticali di sostegno privi di fondazioni per una superficie non superiore al 50% della superficie scoperta del resede o del terrazzo/lastrico solare estesa limitatamente ai fronti del fabbricato</u> c. pergolato/brise-soleil ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
Colori e materiali	Tali da garantire un coerente inserimento nel contesto e nell'edificio

Art. 92 - Impianti tecnologici di facciata

Si propone la modifica del comma 12 (motocondensanti), nella parte che rimanda all'art. 45 in materia di distanze per emissioni a parete di fumi e vapori di cottura, in quanto il riferimento non è appropriato al caso dei motocondensanti, individuando specifiche distanze per le casistiche in cui su cortili e chiostrine si affaccino finestre di locali primari.

TESTO VIGENTE

Prescrizioni di carattere generale

1. *Gli impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura, devono essere, per quanto possibile, occultati alla vista, e quando ciò non sia possibile devono essere posati in modo ordinato e organico, rispettando l'ordito architettonico della facciata e introducendo nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i diversi elementi, valgono le prescrizioni di seguito specificate.*

[commi 2-10 specifici per Cavi elettrici e telefonici, Condotture di acqua, gas e simili, Contatori OMISSIS - nessuna modifica]

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

11. *Non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, impianti tecnologici quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.*

12. *Simili installazioni sono ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati), comunque nel rispetto delle prescrizioni in materia di distanze per espulsione aria viziata a parete definite all'art. 45 del presente Regolamento.*

13. *Qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzano il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari).*

Art. 92 - PROPOSTA DI MODIFICA [commi 1-11 e 13 OMISSIS - nessuna modifica]

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

12. *Simili installazioni sono ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati), comunque ~~nel rispetto delle prescrizioni in materia di distanze per espulsione aria viziata a parete definite all'art. 45 del presente Regolamento~~ garantendo una distanza minima da eventuali finestre di locali primari poste sulla parete frontistante oppure soprastanti pari a m. 3.*

Art. 92 – TESTO MODIFICATO [commi 1-11 e 13 OMISSIS - nessuna modifica]

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

12. *Simili installazioni sono ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità*

(tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati), comunque garantendo una distanza minima da eventuali finestre di locali primari poste sulla parete frontistante oppure soprastanti pari a m. 3 .

Art. 94 - Insegne

Con riferimento all'installazione di insegne a bandiera, non consentite dalla norma vigente su edifici di interesse storico-documentale (attuale cap. XII del RE2015), e anche con riferimento al criterio adottato da parte del regolamento comunale per le insegne, si propone integrazione dell'articolo con un ulteriore comma che individui i limiti entro i quali può ammettersi l'installazione di insegne a bandiera su tali immobili, consentendole per i soli casi di attività private di interesse pubblico, con finiture e dimensioni idonee a garantire la mitigazione dell'impatto sui diversi contesti urbani .

TESTO VIGENTE

1. *In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani di porte e portoni al servizio dell'esercizio commerciale interessato, adottando colori e grafica congruenti con i caratteri della facciata e del contesto urbano in cui si inseriscono.*
2. *L'insegna deve essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, arretrata di almeno cm 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.*
3. *Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne è ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.*
4. *Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante e indiretta, escludendo l'utilizzo di luci intermittenti o a variazioni di colore e della tipologia filo-neon.*
5. *E' ammessa l'applicazione di vetrofanie nel rispetto dei criteri di compatibilità già individuati per le insegne al precedente comma 1.*

PROPOSTA DI MODIFICA [commi 1-5 OMISSIS – nessuna modifica]

6. *L'installazione di insegne a bandiera sugli immobili privati soggetti a particolare tutela è ammessa esclusivamente per immobili e attività private di interesse pubblico a condizione che l'insegna sia realizzata con elementi in bronzo o ottone non lucido di dimensioni massime pari a cm 40x40, elevabili, per immobili posti al di fuori del Nucleo storico UNESCO a un massimo di cm 60x60.*

TESTO MODIFICATO [commi 1-5 OMISSIS – nessuna modifica]

6. *L'installazione di insegne a bandiera sugli immobili privati soggetti a particolare tutela è ammessa esclusivamente per immobili e attività private di interesse pubblico a condizione che l'insegna sia realizzata con elementi in bronzo o ottone non lucido di dimensioni massime pari a cm 40x40, elevabili, per immobili posti al di fuori del Nucleo storico UNESCO a un massimo di cm 60x60.*

Contenuti degli Allegati:

ALLEGATO "A" - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si propone:

- al punto 2, "Determinazione degli oneri di urbanizzazione", in linea con la disciplina transitoria in merito di definizioni uniformi, da applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al regolamento regionale ai sensi dell'art. 219 della L.R. 65/14 (39/R/2018), di esplicitare il riferimento alla definizione di SUL contenuta nello strumento urbanistico (e fatta salva in via transitoria dalla DGRT 524/18, di recepimento dei parametri uniformi), nonché i valori di altezza virtuale da utilizzare per il calcolo del Volume virtuale, attingendo dai valori già definiti a livello regionale (valori del DPGR 64/R/2013 peraltro confermati dal nuovo regolamento regionale), Si eliminano inoltre i riferimenti al DPGR 64/R/2018, abrogato.
- al punto 4, "Determinazione del costo di costruzione", come più recentemente integrato con DCC 45/2018, la rettifica della titolazione e la semplificazione dei coefficienti correttivi del contributo sul costo di costruzione definiti in relazione all'entità dell'intervento, unificando le fattispecie di ristrutturazione edilizia che, nell'applicazione su casi concreti, sono risultate di non chiara distinzione.

2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

TESTO VIGENTE

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, come da definizione regionale unificata di cui al DPGR 64/R/2013 (pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale), escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria.

PROPOSTA DI MODIFICA

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, come da definizione regionale unificata di cui al DPGR 64/R/2013 (pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale) da calcolarsi, ai sensi della disciplina transitoria del Regolamento edilizio in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie, come prodotto tra il parametro urbanistico di superficie adottato dal RU per il dimensionamento (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2016) e l'altezza virtuale pari a:

- *m. 3,50 per usi commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale,*
- *m 3,00 per le altre destinazioni d'uso.*

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale. ~~(pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).~~

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale. ~~(pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).~~

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate, da convertire in termini di Volume virtuale. ~~(pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale),~~ escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria.

TESTO MODIFICATO

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, da calcolarsi, ai sensi della disciplina transitoria del Regolamento edilizio in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie, come prodotto tra il parametro urbanistico di superficie adottato dal RU per il dimensionamento (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2016) e l'altezza virtuale pari a:

- m. 3,50 per usi commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale,
- m 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale. In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale.

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate, da convertire in termini di Volume virtuale, escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria.

4 - Determinazione del costo di costruzione

TESTO VIGENTE

Il contributo sul costo di costruzione deve essere ordinariamente calcolato mediante Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie convenzionale complessiva, come da definizione regionale unificata di cui al DPGR 64/R/2013 (pari alla Superficie utile abitabile sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria) per il costo base unitario di costruzione, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale, riferito alle sottostanti tipologie:

a) costruzioni ad uso residenziale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione il valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;

b) costruzioni ad uso turistico: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 1,125, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad uso turistico; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;

c) costruzioni ad uso direzionale e commerciale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 0,857, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad attività direzionale e commerciale; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:

- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,10
- Ristrutturazione edilizia (esclusi ampliamenti fuori sagoma).....0,30
- Ristrutturazione edilizia con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,50
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,80
- Ampliamenti fuori sagoma ed interventi di ristrutturazione urbanistica.....1,00

In luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la SCIA può produrre una perizia di stima analitica del costo delle opere, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezzi ufficiali di livello provinciale o regionale. La perizia di stima, redatta da tecnico abilitato, deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte e deve essere sottoscritta sotto forma di perizia giurata.

Punto 4 - PROPOSTA DI MODIFICA

Il contributo sul costo di costruzione deve essere ordinariamente calcolato mediante Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie ~~convenzionale~~ complessiva, ~~come da definizione regionale unificata di cui al DPR 64/R/2013~~ (pari alla Superficie utile abitabile sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria) per il costo base unitario di costruzione, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale, riferito alle sottostanti tipologie:

[lettere da a) a c) OMISSIS – nessuna modifica]

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:

- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,10
- Ristrutturazione edilizia (~~esclusi ampliamenti fuori sagoma~~).....0,30
- ~~Ristrutturazione edilizia con~~ anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,5040
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,80
- Ampliamenti fuori sagoma ed interventi di ristrutturazione urbanistica.....1,00

In luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la SCIA può produrre una perizia di stima analitica del costo delle opere, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezzi ufficiali di livello provinciale o regionale. La perizia di stima, redatta da tecnico abilitato, deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte e deve essere sottoscritta sotto forma di perizia giurata.

Punto 4 - TESTO MODIFICATO

Il contributo sul costo di costruzione deve essere ordinariamente calcolato mediante Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie complessiva, (pari alla Superficie utile abitabile sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria) per il costo base unitario di costruzione, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale, riferito alle sottostanti tipologie:

[lettere da a) a c) OMISSIS – nessuna modifica]

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:

- *Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,10*
- *Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,40*
- *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,80*

In luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la SCIA può produrre una perizia di stima analitica del costo delle opere, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale o regionale. La perizia di stima, redatta da tecnico abilitato, deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte e deve essere sottoscritta sotto forma di perizia giurata.

ALLEGATO B DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014

Per l'Allegato B si propone:

- Puntuali modifiche (non riportate di seguito) per l'aggiornamento dei punti 2.1 e 3 rispetto alle modifiche al valore minimo del sanzionamento pecuniario (da € 516,00 a € 1.000), apportate alla L.R. 65/14 con L.R. 50/2017 e per la correzione del refuso presente al punto 3.a, primo paragrafo (valore minimo della sanzione);
- L'aggiornamento del punto 2.4 (Coefficiente di Rettifica del valore precedente da applicare nel calcolo del Valore dell'immobile precedente all'esecuzione degli interventi sanzionati), in superamento delle categorie di intervento stabilite dal previgente PRG1998 e in allineamento alla recente variante al Regolamento Urbanistico (DCC 45/2018), per aggiornamento della denominazione del limite di intervento da applicare a taluni edifici, nonché con precisazione di una particolare fattispecie per le opere conformi al momento della definizione dell'istanza;
- L'integrazione con specifiche inerenti le casistiche di indemolibilità ai sensi di Legge;
- L'integrazione, a dettaglio di particolari fattispecie di sanzionamento per opere realizzate in difformità dal titolo prima dell'entrata in vigore delle sanzioni ai sensi della L. 10/77 (riferite al valore dell'immobile), con attualizzazione del criterio al tempo praticato dall'A.C., (dazio sui materiali).

2.4 Coefficiente di Rettifica del valore precedente

TESTO VIGENTE

<i>Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,10;</i>
<i>Sostituzione Edilizia, Demolizione e ricostruzione</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,20;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R3)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,40;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R2)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,60;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R1)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,80;</i>
<i>Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,90</i>

Punto 2.4 - PROPOSTA DI MODIFICA

<i>Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,10;</i>
<i>Sostituzione Edilizia, Demolizione e ricostruzione</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,20;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R3)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,40;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R2)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,60;</i>
<i>Ristrutturazione Edilizia (R1)*</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,80;</i>
<i>Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo</i>	<i>coefficiente di abbattimento</i>	<i>0,90</i>

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- *Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione* *0,10*
- *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma*..... *0,30*
- *Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma*..... *0,60*

- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

Punto 2.4 - TESTO MODIFICATO

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione0,10
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,30
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,60
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

Nuovo punto - Sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione

Nei casi in cui la Legge ammetta il sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione, lo stesso deve applicarsi secondo le modalità definite nel presente allegato previo deposito di perizia giurata che renda chiara e adeguatamente argomentata l'impossibilità alla demolizione o l'impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni. Qualora tali motivazioni derivino da aspetti strutturali, le stesse devono essere supportate da specifica relazione strutturale che contenga:

- un'analisi storico-critica della costruzione, particolarmente per quanto riguarda l'evoluzione delle varie parti strutturali compreso di quelle abusive;
- un'analisi delle opere abusive (descrizione tipologica, dei materiali e dello stato di conservazione) e della loro interferenza con le parti legittime della costruzione;
- la valutazione delle conseguenze della demolizione delle opere abusive anche in relazione alle modalità operative per realizzare la demolizione stessa;
- nel caso di manifesta impossibilità di demolizione completa delle opere abusive la valutazione di possibili demolizioni e/o rimesse in pristino parziali;
- eventuali elaborati grafici a supporto delle valutazioni di cui ai punti precedenti.

La relazione, oltre a contenere le valutazioni di cui sopra nonché tutte le verifiche analitiche sia prima che dopo le demolizioni, sarà redatta in conformità ai criteri indicati nelle vigenti norme tecniche per le costruzioni.

Nuovo punto – Opere realizzate in difformità dal titolo prima dell'entrata in vigore della L. 10/77

In osservanza del generale criterio definito all'art. 12 comma 1 del presente Regolamento e fermo restando ogni altro sanzionamento compreso quello inerente violazioni alla disciplina di tutela del paesaggio, le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del sanzionamento ai sensi della L. 10/77 (art. 15), diverse da quelle costituenti totale difformità e che risultino non sanabili e non demolibili, possono essere mantenute in essere secondo le procedure al tempo applicate dal Comune e pertanto dietro pagamento di una sanzione rapportata al costo di costruzione, adottando la vigente tariffa comunale per contributo su costo di costruzione, senza abbattimenti, oltre al

pagamento del contributo di costruzione nella sua interezza (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), qualora dovuto per Legge al momento della realizzazione delle opere.

ALLEGATO C DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5, DLGS 42/2004 E ART. 37, LETTERA B), L. 308/2004

Per l'Allegato C si propone:

- l'aggiornamento del punto 1 nella parte inerente gli interventi esclusi dal sanzionamento, in relazione al nuovo disposto del DPR 31/2017 recante interventi esclusi dal procedimento di Autorizzazione paesaggistica e per eliminazione dei criteri operativi, ricollocati al successivo punto 2.1;
- l'aggiornamento del punto 2.1 con chiarimento dei criteri operativi per il calcolo delle sanzioni previste dall'art. 167 del D.lgs 42/04
- L'aggiornamento del punto 2.4 , recante i Coefficiente di Rettifica del valore precedente da applicare , nel calcolo del Valore dell'immobile precedente all'esecuzione degli interventi sanzionati in superamento delle categorie di intervento stabilite dal previgente PRG1998 (con conseguente soppressione della nota esplicativa di tali categorie), e in allineamento alla recente al Regolamento Urbanistico (DCC 45/2018 nuovo), di aggiornamento della denominazione del limite di intervento da applicare a taluni edifici, nonché la precisazione di una particolare fattispecie per le opere conformi al momento della definizione dell'istanza
- L'allineamento della titolazione del punto 3 rispetto al dettato dell'art. 167 del D.lgs 42/04.
- L'integrazione a dettaglio di particolari fattispecie di sanzionamento per mantenimento in essere.

1 - Oggetto ed Ambito di applicazione

TESTO VIGENTE

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 e art. 37, lett. b) L. 308/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "profitto conseguito mediante la trasgressione" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del DLgs 42/2004, ai sensi dell'art.149 DLgs 42/2004, e cioè:

a. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b. interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c. taglio culturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

1. PROPOSTA DI MODIFICA

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 e art. 37, lett. b) L. 308/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "profitto conseguito mediante la trasgressione".-e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del DLgs 42/2004, come da elenco allegato A del DPR 31/2017 e da relative Circolari Ministeriali, ai sensi dell'art. 149 DLgs 42/2004, e cioè:

~~a. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;~~

~~b. interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;~~

~~c. taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.~~

1. TESTO MODIFICATO

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 e art. 37, lett. b) L. 308/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "profitto conseguito mediante la trasgressione".

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del DLgs 42/2004, come da elenco allegato A del DPR 31/2017 e da relative Circolari Ministeriali.

2.1 – Criteri generali

TESTO VIGENTE

Gli interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

2.1 – PROPOSTA DI MODIFICA

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e che presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione tale profitto deve riferirsi all'incremento di valore venale dell'immobile.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle

opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia minima ai sensi del DPR 380/01, in la sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

2.1 – TESTO MODIFICATO

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e che presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione la quantificazione di tale profitto deve riferirsi all'incremento di valore venale dell'immobile..

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia minima ai sensi del DPR 380/01, in € 516,00.

2.4 Coefficiente di Rettifica del valore precedente

TESTO VIGENTE

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica	coefficiente di abbattimento	0,10;
Sostituzione Edilizia, Demolizione e ricostruzione	coefficiente di abbattimento	0,20;
Ristrutturazione Edilizia (R3)*	coefficiente di abbattimento	0,40;
Ristrutturazione Edilizia (R2)*	coefficiente di abbattimento	0,60;
Ristrutturazione Edilizia (R1)*	coefficiente di abbattimento	0,80;
Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo	coefficiente di abbattimento	0,90

2.4 PROPOSTA DI MODIFICA

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica	coefficiente di abbattimento	0,10;
Sostituzione Edilizia, Demolizione e ricostruzione	coefficiente di abbattimento	0,20;
Ristrutturazione Edilizia (R3)*	coefficiente di abbattimento	0,40;
Ristrutturazione Edilizia (R2)*	coefficiente di abbattimento	0,60;
Ristrutturazione Edilizia (R1)*	coefficiente di abbattimento	0,80;
Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo	coefficiente di abbattimento	0,90

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione o ampliamenti fuori sagoma.....0,10
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,30
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,60
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla vigente-disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

Punto 2.4 – TESTO MODIFICATO

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione o ampliamenti fuori sagoma.....0,10
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,30
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,60
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

3 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la stessa.

TESTO VIGENTE

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, con una sanzione che va da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, secondo la sottostante tabella:

Incremento di Valore (€)		Sanzione (€)
Da (€)	A (€)	
< 10329,14		516,00
10329,14	15493,71	1033,00
15493,71	20658,28	1549,00
20658,28	25822,84	2065,00
25822,84	30987,41	2582,00
30987,41	36151,98	3098,00
36151,98	41316,55	3615,00
41316,55	46481,12	4131,00
46481,12	51645,69	4648,00
> 51645,69		5164,00

3 – PROPOSTA DI MODIFICA

3 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la stessa del quali sia stata pienamente riconosciuta la compatibilità paesaggistica.

[contenuto del punto OMISSIS – nessuna modifica]

3 – TESTO MODIFICATO

3 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, dei quali sia stata pienamente riconosciuta la compatibilità paesaggistica.

[contenuto del punto OMISSIS – nessuna modifica]

Nuovo punto – Opere in assenza o in difformità dall’Autorizzazione paesaggistica realizzate prima dell’entrata in vigore del D.lgs 157/2006 di modifica dell’art. 167 del D.lgs 42/04

In osservanza del generale criterio definito all’art. 12 comma 1 del presente Regolamento e fermo restando ogni altro sanzionamento compreso quello inerente violazioni edilizie, le opere realizzate in difformità o in assenza dell’autorizzazione paesaggistica anteriormente alla modifica apportata al D.lgs 42/04 con D.lgs. n. 157 del 2006, non rientranti tra le fattispecie assoggettabili a compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 167 del D.lgs 42/04 medesimo e che non configurino un danno ambientale, possono essere mantenute in essere applicando il sanzionamento al tempo previsto dalla Legge, pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all’incremento di valore, da valutarsi come indicato nel presente allegato.

EMENDAMENTI AL TESTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 744 del 4.12.2018, avente ad oggetto "Approvazione modifiche al vigente Regolamento Edilizio in adeguamento allo schema tipo approvato con Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, recepito con D.G.R. n. 524/2018"

1. In relazione alle modifiche che saranno apportate con l'approvazione della Deliberazione alla disciplina in materia di opere non sanabili di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio, per salvaguardare le istanze depositate ai sensi della previgente disciplina e non ancora definite, si propone di integrare il testo della Delibera come segue.
 - in narrativa, inserendo il seguente paragrafo:
"Considerata l'opportunità che, stante l'innovata disciplina in materia di opere non sanabili di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio, le istanze di sanatoria giurisprudenziale depositate prima dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, siano definite secondo la disciplina del Regolamento Edilizio vigente al momento del loro deposito"
 - nel dispositivo, inserendo il seguente punto:
"Di disporre, in via transitoria, stante l'innovata disciplina in materia di opere non sanabili di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio, che le istanze di sanatoria giurisprudenziale depositate prima dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio siano definite secondo la disciplina del Regolamento Edilizio vigente al momento del loro deposito"
2. In relazione al parere reso dai competenti uffici dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi della L.R. 16/2000, si propone di integrare il testo della Delibera, nella narrativa, completando il paragrafo dedicato a tale parere con gli estremi della relativa comunicazione, "**prot. 5801 del 08.01.2019**"



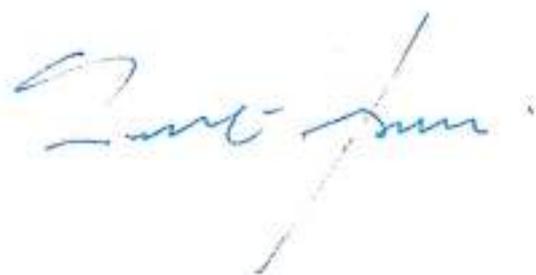
Parere di regolarità tecnica
IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Arch. Elisabetta Fancelli

11 marzo 2019

2.6 - Emendamenti agli ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA - ALLEGATO "A"

Si propone di modificare il punto 4 "Determinazione del costo di costruzione" nel paragrafo dedicato agli interventi sul patrimonio edilizio esistente allo scopo di semplificare ulteriormente, per maggior chiarezza, la descrizione di due dei tre gradi di ristrutturazione nei quali si differenzia la percentuale di riduzione da applicare al contributo sul costo di costruzione, operando al punto 4.

Testo proposto	Testo emendato
[paragrafo precedente omissis, invariato]	[paragrafo precedente omissis, invariato]
<p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:</p> <p>a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU</p> <p>.....0,10</p> <p>b. Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,40</p> <p>c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,80</p>	<p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:</p> <p>a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU</p> <p>.....0,10</p> <p>b. Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,40</p> <p>c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,80</p>
[paragrafi successivi omissis, invariati]	[paragrafi successivi omissis, invariati]



Parere Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE
 IL SERVIZIO PER IL PATRIMONIO PRIVATO
 (Arch. Elisabetta Fanzani)



5 MAR. 2019

**ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA TIPO UNIFICATO
approvato con DGRT 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre
2016**

**PROPOSTA DI EMENDAMENTI PUNTUALI AGLI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER
L'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO ADEGUATO ALLO SCHEMA-TIPO**

In esito all'esame della proposta di Deliberazione da parte della Commissione consiliare III, per correzione di errori materiali, per maggiore chiarezza del testo e anche con riferimento a quanto segnalato da parte della Consulta delle professioni, si propongono i seguenti puntuali emendamenti da apportare agli allegati alla proposta di Deliberazione, introdotti da sintetiche note esplicative.

1. EMENDAMENTI ALL'ALLEGATO "RELAZIONE GENERALE"

Si propone di correggere i riferimenti all'Intesa Stato Regioni, laddove per mero errore materiale riportano la data "2018", anziché "2016".

[non segue il testo emendato, trattandosi di mera sostituzione di cifre]

2. EMENDAMENTI ALL'ALLEGATO "TESTO INTEGRALE MODIFICATO_proposta"

2.1 - Emendamenti agli articoli 2 e 95 in materia di DEFINIZIONI UNIFORMI (recepimento e regime transitorio)

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali [Nuovo articolo 2]

Per chiarezza e coordinamento del testo, ai commi 2 e 3 si propone di:

- correggere gli estremi del Nuovo Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, DPGR 39/R/2018 operando un coordinamento del testo, per migliore comprensione;
- eliminare dall'elenco delle definizioni di interesse per l'applicazione del Regolamento Edilizio la definizione Superficie utile, già presente all'interno del Regolamento Urbanistico;
- eliminare, dal medesimo elenco, le parti tra parentesi, che ripetono il medesimo riferimento, e inserire tale riferimento prima dell'elenco stesso;
- eliminare le due definizioni che rimandano al DPGR 39/R/2018, già presenti all'art. 95, dove se ne precisa l'applicazione in regime transitorio.

Testo proposto	Testo emendato
<p>2. In recepimento di quanto disposto dal Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/2018, con DPGR 39/R/2014, si fa altresì espresso rimando a detti parametri.</p>	<p>2. In recepimento di quanto disposto dal <u>DPGR 39/R/2018</u>, Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/2018, con DPGR 39/R/2014, si fa altresì espresso rimando a detti parametri.</p>
<p>3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie utile (definizione uniforme n. 14 della DGRT 524/18) - Superficie accessoria (definizione uniforme n. 15 della DGRT 524/18) - Superficie complessiva (definizione uniforme n. 16 della DGRT 524/18) - Superficie calpestabile (definizione uniforme n. 17 della DGRT 524/18) - Piano o locale fuori terra (definizione uniforme n. 20 della DGRT 524/18) - Piano o locale seminterrato (definizione uniforme n. 21 della DGRT 524/18) - Piano o locale interrato (definizione uniforme n. 22 della DGRT 524/18) - Sottotetto (definizione uniforme n. 23 della DGRT 524/18) - Soppalco (definizione uniforme n. 24 della DGRT 524/18) - Volume tecnico (definizione uniforme n. 31 della DGRT 524/18) - Edificio (definizione uniforme n. 32 della DGRT 524/18) - Loggia/loggiato (definizione uniforme n. 37 della DGRT 524/18) - Portico/porticato (definizione uniforme n. 39 della DGRT 524/18) - Terrazza (definizione uniforme n. 40 della DGRT 524/18) - Tettoia (definizione uniforme n. 41 della DGRT 524/18) - Volume virtuale (definizione uniforme n. 46 della DGRT 524/18)- Unità immobiliare (Art. 30 del DPGR 39/R/2018) - Serra solare (Art. 57 del DPGR 39/R/2018) 	<p>3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri di seguito elencati, <u>come recepiti con DGRT 524/18 e contenuti nel DPGR 39/R/2018</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie utile (definizione uniforme n. 14 della DGRT 524/18) - Superficie accessoria (definizione uniforme n. 15 della DGRT 524/18) - Superficie complessiva (definizione uniforme n. 16 della DGRT 524/18) - Superficie calpestabile (definizione uniforme n. 17 della DGRT 524/18) - Piano o locale fuori terra (definizione uniforme n. 20 della DGRT 524/18) - Piano o locale seminterrato (definizione uniforme n. 21 della DGRT 524/18) - Piano o locale interrato (definizione uniforme n. 22 della DGRT 524/18) - Sottotetto (definizione uniforme n. 23 della DGRT 524/18) - Soppalco (definizione uniforme n. 24 della DGRT 524/18) - Volume tecnico (definizione uniforme n. 31 della DGRT 524/18) - Edificio (definizione uniforme n. 32 della DGRT 524/18) - Loggia/loggiato (definizione uniforme n. 37 della DGRT 524/18) - Portico/porticato (definizione uniforme n. 39 della DGRT 524/18) - Terrazza (definizione uniforme n. 40 della DGRT 524/18) - Tettoia (definizione uniforme n. 41 della DGRT 524/18) - Volume virtuale (definizione uniforme n. 46 della DGRT 524/18) - Unità immobiliare (Art. 30 del DPGR 39/R/2018) - Serra solare (Art. 57 del DPGR 39/R/2018)

Art. 95 - Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie

[Nuovo articolo 12]

Stante la complessità dei riferimenti, si propone operare in coordinamento del testo dei commi 1 e 3 in modo da rendere più chiare le indicazioni operative da applicare in regime transitorio per l'utilizzo delle definizioni di interesse non comprese tra le definizioni uniformi approvate con DGRT 524/18, ma presenti nel Regolamento regionale approvato con DPGR 39/R/2018.

Testo proposto	Testo emendato
<p><i>Parametri contenuti negli strumenti urbanistici</i></p> <p>1. Per effetto di quanto disposto dal punto 2, lett. c) della DGRT 524/2018, di recepimento dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016, , nonché dell'art. 65 del DPGR 39/R/2018, i parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del presente regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo e alle definizioni uniformi, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014 (DPGR 39/R/2018).</p>	<p><i>Parametri contenuti negli strumenti urbanistici</i></p> <p>1. Per effetto di quanto disposto dal punto 2, lett. c) della DGRT 524/2018, di recepimento dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016, , nonché dell'art. 65 del DPGR 39/R/2018, i parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del presente regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo e alle definizioni uniformi, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014 (DPGR 39/R/2018).</p> <p><u>Conseguentemente i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, elencati all'art. 9 delle stesse e riferiti al previgente Regolamento regionale in materia, approvato con DPGR 64/R/2013, continuano ad applicarsi con riferimento alle definizioni regionali unificate contenute in tale previgente Regolamento regionale.</u></p>
<p><i>Definizioni tecniche da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina della Parte seconda del Regolamento Edilizio</i></p> <p>3. Fermo restando quanto stabilito all'art. 2 del presente Regolamento in materia di recepimento delle definizioni uniformi approvate in allegato B alla DGRT 524/2018, nonché dei parametri e delle definizioni contenute nel Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R.65/2014, DPGR 39/R/2016, e stante la disciplina transitoria riportata nei precedenti commi, per le definizioni da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina del presente regolamento per le quali il diretto riferimento alle definizioni uniformi non è rinvenibile o non è chiaramente individuabile, sono definiti i seguenti riferimenti, da applicarsi in via transitoria fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del</p>	<p><i>Definizioni tecniche da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina della Parte seconda del Regolamento Edilizio</i></p> <p>3. Fermo restando quanto stabilito all'art. 2 del presente Regolamento in materia di recepimento delle definizioni uniformi (come approvate in allegato B alla DGRT 524/2018, e integrate nonché dei parametri e delle definizioni contenute nel Regolamento regionale di attuazione dell'art. 216 della L.R.65/2014, di cui al DPGR 39/R/2016), e stante la disciplina transitoria riportata nei precedenti commi, per le definizioni da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina del presente regolamento per le quali il diretto riferimento alle definizioni uniformi non è non direttamente rinvenibili-rinvenibile o non è chiaramente individuabile <u>tra le definizioni uniformi</u>, sono definiti i seguenti riferimenti, da applicarsi in via transitoria fino</p>

<p><i>regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014, DPGR 39/R/2018 comprensivo delle definizioni uniformi medesime.</i></p> <p><i>a. Per le definizioni di "Unità Immobiliare e di "Serra Solare" (voci non presenti nell'elenco delle definizioni uniformi approvate con DGRT 524/2018 di recepimento dell'Intesa), si fa espresso rimando alle seguenti definizioni, mutate dal Regolamento regionale DPGR 39/R/2018:</i></p> <p>[tabella contenente le definizioni omissis, nessuna modifica]</p> <p><i>b. Per il calcolo del "Volume virtuale" (definizione uniforme n. 46), stante la transitoria vigenza del parametro urbanistico di superficie contenuto nel Regolamento Urbanistico (Superficie Utile Lorda ai sensi del regolamento regionale DPGR 64/R/2018), si dovrà fare riferimento alla Superficie Utile Lorda (SUL) e ai seguenti valori di altezza virtuale, mutuati dal DPGR 39/R/2018:</i></p> <p>[tabella contenente i valori di altezza virtuale omissis, nessuna modifica]</p>	<p><i>all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del regolamento <u>Regolamento</u> regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge <u>Legge regionale</u> <u>Regionale</u> 65/2014, DPGR 39/R/2018 comprensivo delle definizioni uniformi medesime.</i></p> <p><i>a. Per le definizioni di "Unità Immobiliare e di "Serra Solare" (voci non presenti nell'elenco delle definizioni uniformi approvate con DGRT 524/2018 di recepimento dell'Intesa), si fa espresso rimando alle seguenti definizioni, mutate dal Regolamento regionale DPGR 39/R/2018:</i></p> <p>[tabella contenente le definizioni omissis, nessuna modifica]</p> <p><i>b. Per il calcolo del "Volume virtuale" (definizione uniforme n. 46), stante la transitoria vigenza del parametro urbanistico di superficie contenuto nel Regolamento Urbanistico (Superficie Utile Lorda ai sensi del regolamento regionale DPGR 64/R/20183), si dovranno <u>fare riferimento alla utilizzare tale definizione di Superficie Utile Lorda (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2013)</u> e ai seguenti valori di altezza virtuale, mutuati dal DPGR 39/R/2018:</i></p> <p>[tabella contenente i valori di altezza virtuale omissis, nessuna modifica]</p>
--	---

2.2 - Emendamenti alla PARTE SECONDA – TITOLO I - CAPO II Altre procedure e adempimenti edilizi

art. 10 - elaborati del progetto edilizio (documentazione minima) [art. 28 R.E. 2015]

Per maggior chiarezza del testo, rispetto alla specifica nomenclatura agronomico-forestale, si propone di sostituire, in due voci della tabella che elenca gli elaborati, la dizione "alberature" con la dizione "alberi":

- alla voce "planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200";
- alla voce "planimetria delle aree a verde in scala 1/200" sostituire la dizione "alberature di medio e alto fusto" con la dizione "alberi".

[non si riporta il testo dell'articolo emendato, trattandosi di mera sostituzione di vocaboli]

2.3 - Emendamenti alla PARTE SECONDA – TITOLO III - CAPO I Disciplina dell'oggetto edilizio

Per chiarire il contenuto del Capo I rispetto a quello stabilito dall'art. 4 , comma 1 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/01), e in raccordo con la partizione delle sezioni del Regolamento edilizio vigente, si propone di inserire tra parentesi, dopo la denominazione del Capo I, "Disciplina dell'oggetto edilizio", la dizione "Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili".

Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza [art. 50 R.E.2015]

Per coordinamento del testo rispetto alla vigente normativa nazionale in materia di abbattimento barriere architettoniche e per chiarezza di riferimento, si propone di:

- eliminare il comma 1 lett. d, che ripete ed estende il requisito di "visitabilità" richiesto poi al comma 3 per la sola residenza collocandolo non del tutto propriamente nella sfera "abbattimento barriere architettoniche", già diversamente disciplinata dalla Legge nazionale e regionale;
- trasformare il comma 3 esplicitando il requisito di "vivibilità, sicurezza e protezione dell'utenza" definito come "visitabilità ai sensi della vigente normativa in materia di barriere architettoniche", in termini di "complanarità tra soggiorno e servizio igienico".

Testo proposto	Testo emendato
<p>Abbattimento delle Barriere Architettoniche</p> <p>1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:</p> <p>a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;</p> <p>b. negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;</p> <p>c. opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe</p>	<p>Abbattimento delle Barriere Architettoniche</p> <p>1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:</p> <p>a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;</p> <p>b. negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;</p> <p>c. opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe</p>

<p>regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia;</p> <p>d. interventi di frazionamento immobiliare, garantendo il grado di "visitabilità" definito dal DM 236/1989.</p>	<p>regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia;</p> <p>d. interventi di frazionamento immobiliare, garantendo il grado di "visitabilità" definito dal DM 236/1989.</p>
<p>Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza</p> <p>3. Per qualsivoglia tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale tramite frazionamento o mutamento di destinazione d'uso non possono essere conteggiate quali superfici utili ai fini del dimensionamento dei locali quelle di locali o porzioni di essi, non provvisti dei requisiti di aeroilluminazione prescritti. Nei medesimi casi deve essere inoltre garantita la visitabilità ai sensi della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché i requisiti di seguito elencati:</p> <p>[tabella omissis, nessuna modifica]</p>	<p>Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza</p> <p>3. Per qualsivoglia tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale tramite frazionamento o mutamento di destinazione d'uso non possono essere conteggiate quali superfici utili ai fini del dimensionamento dei locali quelle di locali o porzioni di essi, non provvisti dei requisiti di aeroilluminazione prescritti. Nei medesimi casi deve essere inoltre garantita la <u>visitabilità ai sensi della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche complanarità tra il soggiorno e il servizio igienico</u>, nonché i requisiti di seguito elencati:</p> <p>[tabella omissis, nessuna modifica]</p>

Art. 33 - Cortili [art. 46 R.E.2015 in manutenzione]

Si propone di introdurre al comma 6 (condizioni alle quali, nei cambi d'uso, si ammette di conteggiare in termini di rapporti aeroilluminanti finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima ammessa), anche un'opzione riferita al generale principio di garanzia riportato nel DM 15/5/1975, legato al fattore di luce diurna (peraltro già condiviso anche con le strutture tecniche della USL).

Testo proposto	Testo emendato
<p>6. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio (con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento), anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:</p> <p>- tali finestre siano poste a una distanza pari al 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.</p>	<p>6. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio (con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento), anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:</p> <p>- tali finestre siano poste a una distanza pari ai 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1;</p> <p><u>- sia garantito, in alternativa alla verifica di cui al precedente alinea, il rispetto del generale principio di garanzia definito dall'art. 5 del D.M. 15/5/1975 ovvero un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2%. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.</u></p>

2.4 - Emendamenti alla PARTE SECONDA – TITOLO III – CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Per chiarire il contenuto del Capo V rispetto a quello stabilito dall'art. 4 , comma 1 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/01), e in raccordo con la partizione delle sezioni del Regolamento edilizio vigente, si propone di inserire tra parentesi, dopo la denominazione del Capo V, "Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico", la dizione "Disciplina tecnico-estetica e di Decoro".

Art. 66 - Modifiche delle facciate [art. 75 R.E.2015 in manutenzione]

Si propone, per il comma 2:

- sostituire la dizione "preventiva", con la dizione "collegiale", in riferimento alla verifica della Commissione edilizia
- integrare le casistiche di esclusione dalla valutazione collegiale da parte della Commissione edilizia con riferimento alle modifiche su immobili nel territorio rurale non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, quando sia già stato esperito il procedimento di autorizzazione paesaggistica, oltreché nei casi di recuperi e puntuali interventi del tutto conformi ai criteri definiti dalla disciplina

Testo proposto	Testo emendato
<p>2. Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a preventiva verifica da parte della Commissione edilizia interna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti; - interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto; - interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazzi, porticati, schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio. <p>Il preventivo parere della Commissione edilizia interna non è richiesto in caso di modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme e conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo</p>	<p>2. Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a <u>preventiva collegiale</u> verifica da parte della Commissione edilizia interna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti; - interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto; - interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazzi, porticati, <u>pensiline, nonché l'inserimento di</u> schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio. <p>Il preventivo parere<u>La verifica collegiale da parte</u> della Commissione edilizia interna non è richiesto<u>richiesto</u> in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>modifiche che interessino edifici ricadenti all'interno del territorio rurale (zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/68), non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, che siano già state sottoposte al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/04;</u> - <u>modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme, e recuperi di assetti preesistenti, puntuali interventi del tutto</u> –conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo

2.5 – Emendamenti alla PARTE SECONDA – TITOLO III –CAPO VI Elementi costruttivi

Art. 88 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici [art. 23 R.E.2015 in manutenzione]

Si propone di eliminare dal comma 1, lett. d), la dicitura "e ove possibile, non in aderenza all'edificio"

Testo proposto	Testo emendato
<p>1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:</p> <p>a. la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;</p> <p>b. la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;</p> <p>c. la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;</p> <p>d. l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, e ove possibile non in aderenza all'edificio, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di mq 6 (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali), e presenti altezza in gronda non superiore a 2,20;</p> <p>e. la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti;</p> <p>f. le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;</p> <p>g. le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.</p>	<p>1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:</p> <p>a. la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;</p> <p>b. la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;</p> <p>c. la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;</p> <p>d. l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, e ove possibile non in aderenza all'edificio, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di mq 6 (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali), e presenti altezza in gronda non superiore a 2,20;</p> <p>e. la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti;</p> <p>f. le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;</p> <p>g. le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.</p>

Art. 89 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto [art. 25 R.E.2015 in manutenzione]

Si propone di introdurre:

- al comma 1 un'integrazione del testo, per maggiore chiarezza, e la possibilità di realizzare tali manufatti, oltreché per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale in zona omogenea "D", anche per edifici a destinazione diversa da quella residenziale all'interno della zona "B", in analogia con il criterio applicato dal Regolamento Urbanistico per l'ampiamiento una-tantum di attività produttive, estendendone la possibilità anche a spazi residuali, purché al servizio dell'attività;

- al comma 2 la limitazione al 30% della superficie scoperta della possibilità di realizzare tali manufatti, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, per opportuno coordinamento con l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico che consente altresì, per le attività d'impresa, la possibilità di realizzare tettoie fino a un massimo del 20% della superficie dei resedi, cosicché le diverse tipologie di tettoie e schermature non superino comunque il limite massimo già stabilito (50%), e confermato per gli usi residenziali.

Testo proposto	Testo emendato
<p>1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili è ammessa alle condizioni definite al successivo comma, nei soli casi di:</p> <p>a. parcheggi all'aperto posti nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale;</p> <p>b. parcheggi all'aperto in zona omogenea D.</p> <p>2. La schermatura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio e il riparo di auto, motocicli o biciclette, salvo la possibilità, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico; - le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli mezzi in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto; - i singoli posti non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi per più di un quarto del perimetro; - la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente 	<p>1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, <u>ovvero per automezzi in genere</u>, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili è ammessa alle condizioni definite al successivo comma, nei soli casi di:</p> <p>a. parcheggi all'aperto posti nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale;</p> <p>b. parcheggi all'aperto <u>posti in resedi di pertinenza di attività diverse da quella residenziale o in spazi residuali al servizio di tali attività</u> in zona omogenea D, <u>ovvero in zona omogenea B.</u></p> <p>2. La schermatura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio e il riparo di <u>automezzi</u>, auto, motocicli o biciclette, salvo la possibilità, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico; - le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli mezzi in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto; - i singoli posti non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad

<p><i>necessaria alla protezione dei mezzi, con un massimo assoluto di m 6,00 per le auto e di m 3 per moto e bici;</i></p> <p><i>- la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita</i></p>	<p><i>individuare un vano suscettibile di altri usi per più di un quarto del perimetro;</i></p> <p><i>- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione dei mezzi, con un massimo assoluto di m 6,00 per le auto e di m 3 per moto e bici;</i></p> <p><i>- la superficie complessiva della schermatura <u>posta nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale</u>, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita;</i></p> <p><i>- la superficie complessiva della <u>schermatura posta in resedi e spazi residuali al servizio di attività produttive all'interno di zone omogenee "D" e "B"</u>, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai <u>il 30% della superficie scoperta dell'area.</u></i></p>
---	---

2.6 - Emendamenti agli ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA - ALLEGATO "A"

Si propone di modificare il punto 4 "Determinazione del costo di costruzione" nel paragrafo dedicato agli interventi sul patrimonio edilizio esistente allo scopo di semplificare ulteriormente, per maggior chiarezza, la descrizione di due dei tre gradi di ristrutturazione nei quali si differenzia la percentuale di riduzione da applicare al contributo sul costo di costruzione, operando al punto 4.

Testo proposto	Testo emendato
[paragrafo precedente omissis, invariato]	[paragrafo precedente omissis, invariato]
<p><i>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:</i></p> <p><i>a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU</i></p> <p>.....0,10</p> <p><i>b. Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma</i>.....0,40</p> <p><i>c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma</i>.....0,80</p>	<p><i>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:</i></p> <p><i>a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU</i></p> <p>.....0,10</p> <p><i>b. Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma</i>.....0,40</p> <p><i>c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma</i>.....0,80</p>
[paragrafi successivi omissis, invariati]	[paragrafi successivi omissis, invariati]



ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 11/03/2019

DELIBERAZIONE N. 2019/C/00014 (PROPOSTA N. 2018/00744)

ARGOMENTO N.303

Oggetto: Approvazione modifiche al vigente Regolamento Edilizio in adeguamento allo schema tipo approvato con Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, recepito con D.G.R. n. 524/2018

L'adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemiladiciannove il giorno undici del mese di marzo alle ore 14.41 nella Sala de' Dugento in Palazzo Vecchio, convocata dal Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede Il Presidente del Consiglio Comunale Andrea CECCARELLI

Assiste Il Vice Segretario Generale Carla DE PONTI

Fungono da scrutatori i signori Adriana Alberici, Andrea Pugliese, Jacopo Cellai

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Andrea CECCARELLI	Cristina GIANI
Benedetta ALBANESE	Fabio GIORGETTI
Adriana ALBERICI	Maria Federica GIULIANI
Nicola ARMENTANO	Tommaso GRASSI
Angelo BASSI	Cosimo GUCCIONE
Leonardo BIEBER	Domenico Antonio LAURIA
Jacopo CELLAI	Luca MILANI
Marco COLANGELO	Francesca PAOLIERI
Stefania COLLESEI	Serena PERINI
Angelo D'AMBRISI	Cecilia PEZZA
Susanna DELLA FELICE	Andrea PUGLIESE
Stefano DI PUCCIO	Fabrizio RICCI
Niccolò FALOMI	Donella VERDI

risultano altresì assenti i Consiglieri:

Miriam AMATO	Cristina SCALETTI
Francesca NANNELLI	Luca TANI
Silvia NOFERI	Mario TENERANI
Mario RAZZANELLI	Francesco TORSELLI
Alessio ROSSI	Arianna XEKALOS

risulta altresì assente il Sindaco Dario NARDELLA

OMISSIS

IL CONSIGLIO

Premesso che il vigente Regolamento Edilizio, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2015 del 24/07/2015 contestualmente all'approvazione del primo Regolamento Urbanistico comunale, è frutto di un'operazione di sostanziale innovazione, semplificazione ed aggiornamento operata in concomitanza con la fase di nuova pianificazione, che ha recepito anche l'adeguamento al primo regolamento regionale in materia di parametri urbanistici ed edilizi unificati, D.P.G.R. n. 64/R/2013 ai sensi della L.R. 1/2005, articolandosi in 3 Sezioni e 13 Capitoli, 100 articoli;

Richiamato l'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai sensi del quale *"Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, e' adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni."*;

Richiamati:

- l'Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016 che, in attuazione del citato art. 4 comma 1-sexies del D.P.R. n. 380/2001, ha adottato lo schema di regolamento edilizio-tipo e i relativi allegati - definizioni uniformi e raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia - introducendo altresì termini e modalità di recepimento da parte delle Regioni per il successivo adeguamento da parte dei Comuni entro 180 giorni dal recepimento regionale;

- la D.G.R.T. n. 524/2018 con cui la Regione Toscana ha recepito lo schema di regolamento edilizio-tipo e i relativi allegati, con le precisazioni e le integrazioni previste dall'Intesa, stabilendo procedure e termini per l'adeguamento comunale e specifiche norme transitorie, confermando sia il termine di 180 giorni che la salvaguardia delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici;

Preso atto che la Delibera Regionale di recepimento ha disposto la decorrenza del termine di 180 giorni per l'adeguamento dei Regolamenti comunali allo schema tipo a partire dalla data di entrata in vigore del Regolamento regionale di attuazione dell'art. 216 della L.R. n. 65/2014, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi allegate

allo schema tipo di regolamento edilizio, Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 39/R/2018, entrato in vigore il 23/09/2018;

Rilevata la necessità di adeguare il vigente Regolamento Edilizio in adeguamento allo schema di Regolamento Edilizio-tipo approvato con l'Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, come recepito con D.G.R. n. 524/2018, oltrechè in recepimento delle intervenute innovazioni normative ed ai fini della manutenzione del testo vigente in risposta alle criticità emerse in fase applicativa;

Evidenziato che, ai fini dell'adeguamento di cui sopra, sono state coinvolte le strutture della Azienda Sanitaria Locale competenti in materia di igiene edilizia, anche ai fini dell'espressione del parere ai sensi della L.R. 16/2000, nonché la Consulta degli ordini professionali;

Vista la Relazione generale avente ad oggetto "Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale allo schema tipo unificato, approvato con D.G.R.T. n. 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni del 20 Ottobre 2016", allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ed i relativi allegati di seguito elencati:

- Allegato 1 alla Relazione generale - Indice del regolamento edilizio adeguato allo schema tipo
- Allegato 2 alla Relazione generale - Dettaglio degli articoli di nuovo inserimento
- Allegato 3 alla Relazione generale - degli articoli del R.E. 2015 in manutenzione

Evidenziato che il frutto di tale operazione di adeguamento e manutenzione del Regolamento Edilizio 2015 è un'articolazione in 95 articoli, nella massima parte coincidenti con gli articoli del vigente Regolamento Edilizio 2015, con le modifiche e le integrazioni dettagliatamente descritte nella Relazione generale e nei relativi allegati;

Visto il testo completo del Regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo come risultante dalle citate modifiche, allegato parte integrante alla presente Delibera;

Visto il parere reso dai competenti uffici dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi della L.R. 16/2000, con comunicazione prot. GA 5801 del 08.01.2019

Considerata l'opportunità che, stante l'innovata disciplina in materia di opere non sanabili di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio, le istanze di sanatoria giurisprudenziale depositate prima dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, siano definite secondo la disciplina del Regolamento Edilizio vigente al momento del loro deposito;

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)
- L.R. n. 65/2014 (Norme per il governo del territorio)
- L.R. n. 40/2000 (Modifiche ed integrazioni alla L.R. 01/12/1998 n. 88, concernente "Attribuzioni agli Enti Locali e disciplina generale delle funzioni amministrative e dei compiti in materia di urbanistica e pianificazione territoriale, protezione della natura e dell'ambiente, tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e

gestione dei rifiuti, risorse idriche e difesa del suolo, energia e risorse geotermiche, opere pubbliche, viabilità e trasporti conferito alla Regione dal D. Lgs. 31/03/1998 n. 112".)

- D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico Enti Locali)

Dato atto che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto l'art. 49 (Pareri dei responsabili dei servizi) del D. Lgs. 267/2000 e preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente atto;

DELIBERA

1) di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio vigente, come da allegati parte integrante e sostanziale alla presente Delibera;

2) di dare atto che all'entrata in vigore delle modifiche al Regolamento Edilizio cesserà l'efficacia del testo attualmente vigente che è abrogato per quanto modificato;

3) di dare atto che è altresì da considerare abrogate ogni e qualsiasi altra disposizione in contrasto con la normativa approvata con la presente deliberazione;

4) Di disporre, in via transitoria, stante l'innovata disciplina in materia di opere non sanabili di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio, che le istanze di sanatoria giurisprudenziale depositate prima dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio siano definite secondo la disciplina del Regolamento Edilizio vigente al momento del loro deposito;

5) di dare mandato agli Uffici della Direzione Urbanistica di apportare al testo del Regolamento Edilizio tutte le correzioni di errori materiali ed inesattezze meramente formali;

6) di dare mandato agli Uffici della Direzione Urbanistica di provvedere alla pubblicazione in rete civica del testo del Regolamento edilizio, come adeguato allo Schema-tipo, nonché degli allegati costituenti riferimento unitario ai sensi dell'Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016, come recepiti con DGRT 524/2018 "Definizioni uniformi" e "Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia";

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Si esprime parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art.49 c.1 del T.U.E.L.
Data 04/01/2019
Il Dirigente/Direttore Elisabetta Fancelli

Posta in votazione la proposta si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente del Consiglio Comunale assistito dagli scrutatori sopra indicati:

favorevoli

21: Andrea Ceccarelli, Benedetta Albanese, Nicola Armentano,

Angelo Bassi, Leonardo Bieber, Marco Colangelo, Angelo D'Ambrisi, Susanna Della Felice, Stefano Di Puccio, Niccolò Falomi, Cristina Giani, Fabio Giorgetti, Maria Federica Giuliani, Cosimo Guccione, Domenico Antonio Lauria, Luca Milani, Francesca Paolieri, Serena Perini, Cecilia Pezza, Andrea Pugliese, Fabrizio Ricci

contrari	0:	
astenuti	0:	
non votanti	5:	Adriana Alberici, Jacopo Cellai, Stefania Collesei, Tommaso Grassi, Donella Verdi,

essendo presenti 26 consiglieri

LA PROPOSTA E' APPROVATA.

Consiglieri usciti prima della votazione i.e.:

Jacopo CELLAI

Il Presidente propone al Consiglio di rendere immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di legge, il presente provvedimento.

Posta in votazione la proposta di immediata eseguibilità si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente assistito dagli scrutatori sopra indicati.

favorevoli	21:	Andrea Ceccarelli, Benedetta Albanese, Nicola Armentano, Angelo Bassi, Leonardo Bieber, Marco Colangelo, Angelo D'Ambrisi, Susanna Della Felice, Stefano Di Puccio, Niccolò Falomi, Cristina Giani, Fabio Giorgetti, Maria Federica Giuliani, Cosimo Guccione, Domenico Antonio Lauria, Luca Milani, Francesca Paolieri, Serena Perini, Cecilia Pezza, Andrea Pugliese, Fabrizio Ricci,
contrari	0:	
astenuti	0:	
non votanti	4:	Adriana Alberici, Stefania Collesei, Tommaso Grassi, Donella Verdi,

essendo presenti 25 consiglieri

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' E' APPROVATA CON 21 VOTI A FAVORE

Sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Commissione / Quartiere	Data Invio	Data Scadenza	Data Parere	Parere
Comm. 3	18/01/2019	10/02/2019	06/03/2019	Favorevole alla delibera così come emendata dalla Giunta

ALLEGATI INTEGRANTI

- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE GENERALE ALLEGATO 1
- RELAZIONE GENERALE ALLEGATO 2
- RELAZIONE GENERALE ALLEGATO 3
- ADEGUAMENTO RE 2019 TESTO INTEGRALE MODIFICARO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Carla De Ponti

IL PRESIDENTE
Andrea Ceccarelli

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
adeguato allo schema tipo
approvato con DGRT 524/2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre 2016

TESTO INTEGRALE MODIFICATO

Art. 1 - Struttura del Regolamento

1. Il presente Regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento edilizio si articola in due parti:

- a. Parte prima, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale
- b. Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/01, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio.

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

1. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/18), si fa espresso rinvio a:

- Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel DPGR 39/R/2018
- La modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana
- la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepito e integrato da parte della Regione Toscana in allegato C alla DGRT 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie

I link ai documenti "definizioni uniformi dei parametri urbanistici" e "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", sono pubblicati in rete civica, sportello unico edilizia, sezione "regolamento edilizio".

2. In recepimento di quanto disposto dal DPGR 39/R/2018, Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/2018, si fa altresì espresso rimando a detti parametri.

3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri di seguito elencati, come recepiti con DGRT 524/18 e contenuti nel DPGR 39/R/2018:

- Superficie accessoria
- Superficie complessiva
- Superficie calpestabile
- Piano o locale fuori terra
- Piano o locale seminterrato
- Piano o locale interrato
- Sottotetto
- Soppalco
- Volume tecnico
- Edificio
- Loggia/loggiato
- Portico/porticato
- Terrazza
- Tettoia
- Volume virtuale

Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e LR 65/2014), in conformità allo schema-tipo approvato con Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) come recepito da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città.

2. A tale scopo il Regolamento edilizio in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni di cui ai punti 8 e 9 dello schema di Regolamento edilizio-tipo, Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/2018, disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.

3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati all'art. 93 del presente Regolamento.

Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento, organizzata secondo la struttura dello schema-tipo allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18, costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01, con riguardo a:

- a. le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
- b. i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
- c. le prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale.

2. La presente parte del Regolamento specifica inoltre, con appositi allegati, di seguito elencati, le modalità operative da applicarsi nel calcolo del contributo di costruzione e dei sanzionamenti pecuniari:

- Allegato A: Disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione;
- Allegato B: Disposizioni specifiche per il calcolo delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014;
- Allegato C: Disposizioni specifiche per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 167, comma 5 del DLgs 42/2004 e art. 37, lettera b) della L 308/2004;

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 5 - Oggetto del Titolo I

1. Il presente Titolo contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di Sportello Unico dell'Edilizia, organismi consultivi, procedure e adempimenti edilizi non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, (disciplina generale elencata nella "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", allegato C alla DGRT 524/18, il cui link è pubblicato in rete civica, sportello unico edilizia, alla sezione "regolamento edilizio").

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 6 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del DPR 380/01, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:

- la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
- le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi Servizi On Line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria

2. Il SUE garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, l'informazione in merito a:

- i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
- gli strumenti urbanistico-edilizi, comprese le mappe della disciplina dei suoli e dei vincoli in consultazione interattiva;
- gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
- la modulistica unificata per l'attività edilizia;
- l'organizzazione degli uffici;
- le modalità di deposito delle pratiche;
- lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
- le modalità di accesso agli atti.

3. I servizi di Sportello Unico dell'Edilizia, quando necessari in relazione ad attività produttive, sono resi accessibili per tramite dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP), come da relativo Regolamento, al quale si fa espresso rimando.

Art. 7 - Commissione Edilizia Interna

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di parità di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è istituita, quale organo tecnico consultivo, la Commissione Edilizia Interna.

2. La Commissione Edilizia Interna è formata:

- dal dirigente del Servizio Edilizia Privata o suo delegato;

- dal dirigente responsabile in materia di tutela geologico-idraulica o suo delegato;
- dai tecnici titolari di Posizione Organizzativa del Servizio Edilizia Privata, o istruttori direttivi dagli stessi delegati.

3. La Commissione Edilizia Interna è presieduta dal dirigente del Servizio Edilizia privata o suo delegato. Le riunioni della Commissione Edilizia si tengono di norma con cadenza settimanale e sono valide ogni qualvolta siano presenti il dirigente del Servizio Edilizia privata (o, in caso di sua assenza, il tecnico titolare di Posizione Organizzativa all'uopo delegato), e due tecnici titolari di Posizione Organizzativa o istruttori direttivi tecnici dagli stessi delegati.

4. Il parere della Commissione Edilizia Interna è acquisito nei seguenti casi:

- a. casi di particolare rilevanza o complessità, non direttamente riconducibili al disposto normativo, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento;
- b. interventi per i quali sia necessaria una verifica in materia geologico-geotecnica e idraulica;
- c. interventi che richiedono tale parere per espressa previsione del presente Regolamento.

5. Il parere della Commissione non è vincolante ai fini della conclusione dell'iter istruttorio dei progetti e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di costruire,

Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio

1. Per effetto dell'art. 249 della LR 65/2014, ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico e dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della medesima Legge Regionale, è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale.

2. I commissari devono possedere i requisiti prescritti dall'art.153, comma 6, della LR 65/2014, restano in carica cinque anni e non possono essere rieletti.

3. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente secondo comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

4. I commissari incaricati, per tutta la durata dell'incarico, non potranno curare le fasi autorizzatorie o di formazione del titolo edilizio, anche a sanatoria, relative a progetti di intervento sul territorio comunale.

5. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.

6. Ai componenti della Commissione per il paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve verificare:

- a. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:

- vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del DLgs 42/2004;
 - vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
 - vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.
- b. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;
- c. la conformità allo strumento urbanistico comunale e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare
- la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
 - la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
 - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

2. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nelle tabelle che seguono, una documentazione minima da depositare in unica copia a corredo della modulistica (scaricabile in rete civica) appropriata alla tipologia di intervento.

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI

<p><u>Relazione di analisi storico-critica</u> atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e risanamento conservativo, ovvero a ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU, nei termini e modi da questo precisati.</p>
--

<p><u>Relazione tecnico illustrativa contenente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale; - l'illustrazione del progetto; - la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio; - gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali; - l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.
<p><u>Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche (A.B.A)</u> nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.</p>
<p><u>Relazione di carattere geologico e/o geotecnico</u> nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.</p>
<p><u>Relazioni tecnico specialistiche</u> in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.</p>
<p><u>Documentazione fotografica di rilievo</u>, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.</p>
<p><u>Prospetto di autocalcolo degli oneri</u> (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.</p>

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI			
	Stato attuale	Stato di progetto	Sovraposto
<u>Estratto di mappa catastale ed urbanistica con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.</u>	x		
<u>Planimetria con indicazioni plano-altimetriche in scala 1/200 con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.</u>	x	x	x
<u>Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200 con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, ecc.</u>	x	x	x

<u>Planimetria delle aree a verde</u> in scala 1/200 sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge.	x	x	x
<u>Profili dell'andamento altimetrico</u> dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.	x	x	x
<u>Tavola esplicativa analitica dei calcoli</u> per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.	x	x	
<u>Pianta dell'edificio nella scala minima 1:100</u> completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.	x	x	x
<u>Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100</u> debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.	x	x	x
<u>Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100</u> con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.	x	x	x

2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento

1. Nelle aree in cui lo strumento urbanistico vigente assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani Attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio, e alla stipula della relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.

2. I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.

3. Ove lo strumento urbanistico preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edilizi, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità definiti dallo strumento medesimo.

Art. 12 - Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili

1. Per effetto dell'art. 40, primo comma, della L. 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.
2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della medesima L. 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.
3. Nel rispetto del principio riportato al precedente comma e in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
 - a. le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
 - b. le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
 - c. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
 - d. le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198, comma 4, LR 65/2014;
 - e. le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.
 - f. le opere di Manutenzione straordinaria assimilate ad attività edilizia libera ed eseguite successivamente alla data di liberalizzazione di tali attività, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.
4. Le opere esterne abusivamente realizzate in aree soggette ai vincoli definiti alla parte III del DLgs 42/2004 che non siano assoggettabili al procedimento di verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del DLgs medesimo, possono essere mantenute in essere esclusivamente quando non configurino un danno ambientale, non vi sia un pubblico interesse alla loro rimozione e siano state eseguite antecedentemente al 27 giugno 2006 (entrata in vigore della modifica all'art. 167 del DLgs 42/04 apportata con l'art. 27 del DLgs n. 157 del 2006), applicando il sanzionamento pecuniario di Legge, con le modalità di calcolo dettagliate nell'Allegato "C" al presente Regolamento.
5. Per le opere non sanabili e non assoggettabili a ripristino ai sensi di Legge, si precisano i seguenti riferimenti operativi:
 - a. nell'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva della rimessa in pristino prevista dalla Legge nei casi definiti agli art. 33 (opere di Ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal titolo), e 34 (opere in parziale difformità dal Permesso di costruire), del DPR 380/01, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore, nonché agli specifici adempimenti individuati nell'Allegato "B" al presente Regolamento;

b. nell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista all'art. 37 del DPR 380/01 per opere di cui all'art. 22 del DPR 380/01 medesimo, realizzate in assenza o difformità dalla SCIA, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore definite nell'Allegato "B" al presente Regolamento, potendo altresì ammettersi, nell'ambito di detta procedura, ai fini di una tempestiva conformazione degli immobili alla disciplina vigente, l'esecuzione di opere di conformazione, sulla base di idonea ordinanza e entro i relativi termini, limitatamente a:

- puntuali opere di manutenzione straordinaria, per adeguamento statico, antincendi, impiantistico, igienico-sanitario, nonché per conformazione alla disciplina urbanistica comunale e alla disciplina di decoro del presente regolamento, ovvero ai fini del rispetto di vincoli sovraordinati, dietro parere dell'Ente competente;
- demolizione di opere abusivamente realizzate e non conformi.

I sanzionamenti pecuniari di cui sopra operano esclusivamente in relazione ai profili amministrativi, dietro pagamento delle relative sanzioni pecuniarie, non producendo alcun effetto di estinzione del reato ai sensi di Legge.

Art. 13 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. sequestro penale del cantiere;
- b. provvedimento di sospensione dei lavori;
- c. attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.

2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o SCIA:

- a. opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- b. opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

3. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.

4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

Art. 15 - Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione, parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino:

- a. superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;
- b. manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio.

Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (art. 24 del DPR 380/2001, e art. 149 della LR 65/2014).

2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

3. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione pari al 10%.

Art. 18 - Strutture e utilizzi temporanei

1. Si considerano strutture temporanee quelle strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e funzioni, a manufatti edilizi, ma destinate a un utilizzo circoscritto nel tempo e con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.

2. Le Strutture temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche:

- a. sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
- b. materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali e orizzontali del tipo prefabbricato, così da garantirne un agevole smontaggio;
- c. chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio, o particolari requisiti connessi alle dimensioni o alla specialità delle funzioni ospitate, prevalentemente realizzate con materiali privi di rigidità propria;

d. periodo di montaggio non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state mantenute.

3. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a sei mesi è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.

4. Le costruzioni temporanee di cui sopra, in quanto non comportanti trasformazione permanente non soggette a titoli edilizi, ma al deposito di idonea SCIA amministrativa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo altresì:

- dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- rappresentazione grafica del manufatto;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- gli atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
 - perizia di stima sull'entità e il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
 - polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.

5. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti, strutture o aree di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, la SCIA è depositata presso la Direzione competente, mentre per immobili di proprietà di privati o di altri Enti, è depositata presso la Direzione urbanistica.

6. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione depositaria della SCIA amministrativa, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione è azionata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Utilizzi temporanei

7. Per le finalità di mitigazione del degrado generato dall'abbandono degli immobili, individuate dal Regolamento Urbanistico (art. 19.4.2), temporanee utilizzazioni di immobili per periodi non superiori a 6 mesi sono ammissibili, senza che ciò comporti variazione dell'originaria destinazione d'uso, nel presupposto della legittimità urbanistico-edilizia, nonché nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che gli utilizzi siano dismessi da almeno un anno;
- che l'immobile non presenti condizioni di pericolosità;
- che sia assicurata la sicurezza statica e antincendio dell'immobile;
- che sia assicurata la sicurezza e funzionalità degli impianti necessari in relazione all'uso;
- che sia assicurata la presenza delle dotazioni igieniche idonee in relazione all'uso;

8. La temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico è ammessa per periodi temporali di norma non superiori a dodici mesi, su conforme indicazione della Giunta comunale.

9. L'attivazione di utilizzi temporanei, alle condizioni di cui ai precedenti comma, può avvenire tramite deposito di apposita SCIA ai sensi della L. 241/1990, di natura amministrativa. Tali temporanee utilizzazioni non comportano alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.

10. Qualora si intenda proseguire i temporanei utilizzi oltre i termini individuati dalla SCIA, si devono attivare le procedure per il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle prescrizioni e dei requisiti della vigente disciplina degli usi contenuta nel Regolamento Urbanistico.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19 - Contenuto del Titolo II

Il presente Titolo II contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di esecuzione dei lavori non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, (disciplina generale elencata nella "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", allegato C alla DGRT 524/18, il cui link è pubblicato in rete civica, sportello unico edilizia, alla sezione "regolamento edilizio").

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.

2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a SCIA, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di Legge, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.

2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.

3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a. richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- b. richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
- c. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere. A tal fine il cantiere deve essere:

- recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;
- accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
- monitorato e vigilato anche nei periodi di interruzione delle lavorazioni;
- libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

3. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia consultabile dei seguenti documenti:

- Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia e relativi elaborati di progetto;
- deposito presso il Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- copia della notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta.

4. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

5. Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a diciotto mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:

- rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
- realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui ai Cap. XI e XII;
- eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 24 - Contenuto del Titolo III

1. Il presente Titolo III contiene, la disciplina comunale dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01 articolata nei diversi Capi come da schema-tipo di Regolamento Edilizio allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18 e in particolare:

- al Capo I, la disciplina igienico-sanitaria da applicare per la costruzione o la modifica degli edifici
- al Capo V, la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana
- al Capo VI particolari fattispecie non immediatamente riferibili a una sola delle due categorie precedenti

2. Il presente Titolo contiene altresì, nei Capi da II a IV, i riferimenti alle disposizioni comunali in materia di Spazi e servizi pubblici, Verde pubblico, Tutela dell'Ambiente, Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche, Infrastrutture e reti tecnologiche, contenute nel Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della L.R. 1/2005, ovvero nei regolamenti comunali di settore.

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)

Art. 25 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria

1. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo (articoli da 25 a 57), costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

2. Le stesse prescrizioni debbono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltreché nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. In tal senso si considera peggiorativo, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi capitoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.

5. La disciplina di cui al presente capo è articolata in:

- prescrizioni di carattere generale contenute, articoli da 26 a 43;
- prescrizioni di dettaglio per le abitazioni, articoli da 44 a 50;
- prescrizioni di dettaglio per attività diverse da quella abitativa, articoli da 51 a 57.

Art. 26 - Salubrità

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;
- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (DLgs 19 agosto 2005, n. 192, DPR 2 aprile 2009, n. 59, DLgs 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge 4 giugno 2010 n. 96);
- fonti di rumore (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5 dicembre 1997);
- penetrazione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

2. In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

3. È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

Art. 27 - Distanze minime dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, oppure delle logge e dei porticati con il lato libero da murature o chiusure vetrate.

2. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a m 5, pari metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

- a. costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 C.C.);
- b. costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla

possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;

c. porzioni completamente interrate degli edifici.

Art. 28 - Distanze minime tra edifici

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori:

- a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a m 10.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, questi ultimi limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, ed ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, debbono anch'essi garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova edificazione, pari a m 10.

4. La distanza minima deve misurarsi ortogonalmente alla parete e pertanto si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda e similari), non assimilabili a pareti, seppure gli stessi siano invece rilevanti per la verifica dei limiti di distanza minima dai confini previsti dall'art. 873 del Codice Civile.

5. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti:

- a. minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
- b. distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;
- c. logge e porticati, quando abbiano il lato libero da murature.

Art. 29 - Pareti finestrate

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

2. Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a. le pareti prive di aperture;
- b. le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
- c. i tratti di parete privi di finestre posti ad una distanza superiore a m 3 dal perimetro della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa, da misurare ortogonalmente alle linee degli stipiti, dell'architrave e della soglia;

- d. le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

Art. 30 - Dotazioni impiantistiche

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, per l'approvvigionamento di energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto delle norme di settore che regolano le diverse materie e delle disposizioni che seguono.

Impianto idrico

2. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

4. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Tali apparecchiature devono presentare i seguenti requisiti:

- serbatoi di accumulo di norma fuori terra, di idoneo materiale, a perfetta tenuta, completamente svuotabili e pulibili, opportunamente protetti dalle escursioni termiche;
- locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua di altezza non inferiore a m 2, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno;
- serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;
- tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

5. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal DLgs 31/2001.

Impianto elettrico

6. Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alle vigenti normative in materia (L. 46/1990 e DM 37/2008) e allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Impianto di Riscaldamento

7. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità vigenti normative in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.

8. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, o comunque alla permanenza continuativa di persone, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria.

9. Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, è fatto obbligo di adozione di impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico nelle seguenti casistiche:

- a. realizzazione di nuovi edifici, ovvero ristrutturazioni di interi edifici con contestuale cambio d'uso, comprendenti almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso;
- b. interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti l'adeguamento o la realizzazione di impianti di riscaldamento che interessino edifici nella loro interezza, ovvero più di sei unità immobiliari a medesima destinazione d'uso. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termosingolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297;

10. Negli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di superfici esistenti o la nuova edificazione è obbligatoria l'adozione di impianti termici in classe 5 della norma UNI EN 297.

Art. 31 - Smaltimento delle acque pluviali e acque reflue

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque piovane e di quelle reflue (nere o saponose), ovvero risultanti da utilizzi che ne compromettano la naturale purezza, il loro convogliamento a idonei dispositivi di depurazione e quindi al recapito finale, alla pubblica fognatura.

2. L'impianto di raccolta delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

3. Nella realizzazione di Nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari), oppure a dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

4. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue devono garantire il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti definiti nei successivi comma, fatte salve le casistiche di dimostrata impossibilità negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che configurino un miglioramento delle condizioni presenti, nonché le casistiche oggetto di specifica valutazione e le relative prescrizioni da parte del soggetto competente alla gestione della pubblica fognatura.

5. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti, che si determina in relazione ai diversi utilizzi, come da tabella di seguito riportata.

Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi	
Destinazione/ funzione	Abitante equivalente/ superfide utile
Abitazioni	1 abitante equivalente/35 mq
Alberghi, case di riposo, ospedali	1 abitante equivalente/2 posti letto
Esercizi di somministrazione	1 abitante equivalente/5 posti mensa
Uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione	1 abitante equivalente/5 addetti

Scuole	1 abitante equivalente/5 posti alunno
Musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli specificati o ad essi assimilabili	4 abitanti equivalenti/wc installato

6. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte a uno dei dispositivi di depurazione e trattamento individuati dalla tabella che segue, in funzione del tipo di ricettore finale e del tipo di acque reflue.

Dispositivi di trattamento dei reflui – requisiti e prescrizioni		
Tipo di ricettore	Prescrizioni per tipo di reflu	
	Acque nere	Acque saponose
Pubblica fognatura mista	Fossa settica bicamerale realizzata e dimensionata a norma di regolamento, o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.	Pozzetto ad interruzione idraulica di capacità utile complessiva pari a mc 0,05 per ogni abitante equivalente, o ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti, secondo le eventuali prescrizioni impartite dal soggetto gestore della rete.
Pubblica fognatura nera	Non è necessario alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal soggetto gestore della rete.	

Fosse biologiche

7. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio a una distanza non inferiore a m 1 dalle fondazioni del medesimo, salvo i casi di dimostrata impossibilità a garantire tale distanza, e presentare idonei requisiti di:

- accessibilità ed ispezionabilità;
- perfetta tenuta in modo da evitare infiltrazioni negli edifici.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un distinto locale posto a quota non superiore a quella del terreno, riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

8. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali e nella loro realizzazione devono altresì essere garantiti i requisiti elencati nella tabella che segue.

Fosse biologiche – requisiti	
Tipologia	Bicamerale

Capacità utile complessiva delle camere	almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc 3) complessivi
Tubazioni (afflusso, deflusso e comunicazione)	diametro non inferiore a cm 10
Chiusure	chiusini a doppia lapide, anche in corrispondenza dei punti di ispezione del dispositivo di comunicazione tra camere, tali da garantire la chiusura ermetica
Tubazione di ventilazione	collocazione in prossimità del cielo della fossa 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
Requisiti delle fosse biologiche in cemento Armato	pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm 15, e soletta di copertura dimensionata in funzione dei carichi da applicarsi, con un minimo assoluto di cm 8
Requisiti delle fosse biologiche di tipo prefabbricato	protezione con idoneo rinfiaccio di calcestruzzo di spessore almeno pari a cm 15, posate su getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto, con soletta di copertura dimensionata in funzione dei massimi carichi da applicarsi
Requisiti delle fosse biologiche da collocare all'interno dell'edificio	separazione dal solaio di calpestio del vano soprastante con camera d'aria di altezza non inferiore a cm 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno possibilità di vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili di tipo primario posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili

Recapito dei liquami al di fuori della pubblica fognatura

9. In caso di recapiti diversi dalla pubblica fognatura l'impianto deve essere approvato dai competenti uffici comunali e tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, con bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili da collegare mediante condutture interrate, a un idoneo impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal Regolamento comunale in materia, cui si rimanda integralmente.

Art. 32 - Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cotture e di aria trattata (camini e canne fumarie)

1. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, portato ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda, in conformità alle prescrizioni della vigente normativa di settore applicabile ai diversi casi, come da tabella che segue, nonché garantendo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini.

Canne fumarie – requisiti	
Tipologia impianti a combustione	Requisiti condotti di espulsione
termici civili di potenzialità termica superiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici di forni di imprese artigiane con superficie interna superiore a mq 1	Normativa di settore in vigore al momento della realizzazione dell'impianto (Allegato IX a' Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152)
termici civili di potenzialità termica inferiore a 35 kW, termici di forni di imprese artigiane con superficie interna inferiore a 1 mq e gli impianti di espulsione che generino qualsivoglia esalazione nociva o molesta	Norme UNI-CIG 7129

2. Allo scopo di garantire la salubrità dei locali camini, canne fumarie e condotti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura devono avere sbocco oltre la copertura. Allo scopo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini i medesimi camini devono essere portati ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda e in ogni caso essere collocati a distanza dagli edifici contermini tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi le pareti finestrate degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Sono fatti salvi i disposti, le eccezioni e deroghe di cui all'art. 5, commi 9, 9bis, 9ter del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

3. L'espulsione a parete di impianti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura di locali abitativi è ammessa, nel rispetto delle Norme UNICIG 7129 nei soli casi di interventi di miglioramento igienico-sanitario su unità immobiliari ed utilizzi esistenti, quindi con esclusione dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti immobiliari, per dimostrata impossibilità alla realizzazione dello sbocco oltre la copertura derivante da vincoli imposti dalla pubblica amministrazione, nel rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana e dei requisiti di seguito riportati:

- devono essere esclusi lo sbocco in chiostrine dove affacciano finestre di locali primari o di supporto, nonché i fenomeni di surriscaldamento;
- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante pari a m 4;

- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante pari a m 6;
- distanza, misurata in verticale, tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante pari a m 2;
- distanza minima, da terra, per fronti prospicienti spazi pubblici, di uso pubblico o comune, pari a m 3;
 - la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml/sec. 0,20.

Nel rispetto dei medesimi requisiti e delle Norme UNICIG 7129, è sempre ammessa l'espulsione a parete di impianti di trattamento aria e ventilazione di servizi igienici, con accorgimenti tali da garantire il rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana, in particolare per i fronti sulla pubblica via o su spazi pubblici, di uso pubblico o comune. In questi ultimi casi la distanza minima, da terra potrà essere ridotta fino a m. 2,50.

4. Nei soli casi in cui la realizzazione di idonei condotti per espulsione fumi e vapori di cottura di locali adibiti ad attività diverse da quella abitativa sfocianti in copertura si ponga in contrasto con la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui all'art. 68 del presente Regolamento, è ammessa l'adozione di idonei impianti tecnologici tali da garantire il rispetto delle norme fondamentali in materia di igiene e sicurezza, senza fuoriuscita all'esterno di fumi o vapori. L'espulsione a parete o tramite infissi non è consentita.

5. Fermo restando la necessità di adottare tutti gli accorgimenti necessari per garantire le necessarie condizioni di vivibilità degli immobili contermini, le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di:

- a. canne fumarie esistenti, a parità di attività servita;
- b. mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- c. manutenzioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sfocianti oltre la copertura dell'edificio.

Art. 33 - Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

Cortili – requisiti		
	Cortili di nuova costruzione	Cortili di edifici esistenti
Superficie	mq 60	mq 40
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	m 10, riducibili a m 8 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a 10 m e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza	10 m, riducibili quando la parete più alta presenti altezza inferiore, fino a un minimo assoluto di m 6
Utilizzo	Deve essere consentito il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile	

2. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.

3. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e distanza tra pareti finestrate), esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano, nei cambi d'uso, l'inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento.

Finestre e immissioni di aria nei cortili

4. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli di tipo primario (art. 41, 46 e 52), destinati alla presenza continuativa di persone.

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

6. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio (con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento), anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:

- tali finestre siano poste a una distanza pari al 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1;
- sia garantito, in alternativa alla verifica di cui al precedente alinea, il rispetto del generale principio di garanzia definito dall'art. 5 del D.M. 15/5/1975 ovvero un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2%. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.

Art. 34 - Chiostrine

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

Chiostrine – requisiti	
Superficie	mq 12
Lato minore	m 3

2. Quando la chiostrina presenti un andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.

3. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento.

Apertura di finestre e immissioni di aria nelle chiostrine

4. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili (artt. 41, 46 e 52). Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

5. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 35 - Cavedi

1. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Art. 36 - Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq 400. Tale limite può essere elevato nei seguenti casi:

- in edifici a destinazione abitativa, fino a mq 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo);
- per destinazioni diverse da quella abitativa, in relazione all'ampiezza delle rampe superiore a quella minima prescritta ed alla presenza di collegamenti meccanizzati, nel rispetto della normativa di Prevenzione Incendi.

3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti requisiti:

- rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale del tipo a comune – Requisiti	
Larghezza rampa	cm 120
Profondità pedata (p)	cm 30
Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e cm 64
Parapetti	Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10
Plinerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Plinerottoli di arrivo	Profondità cm 130
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 180 Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 180

5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

- a. scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
- b. inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, riducibili a cm 85, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a m. 2.40, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- c. trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.

6. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.

7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare i seguenti requisiti:

- alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale interne a singole unità immobiliari – requisiti	
Larghezza rampa	cm 80
Profondità pedata (p)	cm 25
Alzata (a)	tale che la somma $2a+p$ sia compresa tra cm 62 e cm 64

Altezza parapetti	cm 90
Planerottoli intermedi e di arrivo	profondità non inferiore alla larghezza della rampa

Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza

Abbattimento delle Barriere Architettoniche

1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:

- a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;
- b. negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;
- c. opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia;

2. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:

- a. gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo quali beni culturali o paesaggistici ai sensi di Legge, nonché per gli immobili ad essi equiparati da parte dello strumento urbanistico, nei termini e con gli obblighi definiti dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- b. gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza

3. Per qualsivoglia tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale tramite frazionamento o mutamento di destinazione d'uso non possono essere conteggiate quali superfici utili ai fini del dimensionamento dei locali quelle di locali o porzioni di essi, non provvisti dei requisiti di aerovilluminazione prescritti. Nei medesimi casi deve essere inoltre garantita la complanarità tra il soggiorno e il servizio igienico, nonché i requisiti di seguito elencati:

Creazione di nuovi alloggi per frazionamento o mutamento d'uso – Requisiti	
Isolamento acustico	Come da vigente normativa per le nuove costruzioni (L. 447/1995 e DPCM 5/12/97) limitatamente agli elementi che costituiscono nuova partizione tra le unità immobiliari
Visitabilità e comoda fruizione	- Larghezza minima nuovi corridoi pari a 1,00 m - Dimensioni minime nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari 1,50x1,50 m

4. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
- gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
- le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, con eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m 1,50 dal calpestio esterno, e parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali, con le altezze minime indicate nella tabella che segue:

Parapetti delle finestre – Requisiti	
Tipologia	Altezza minima parapetto e requisiti
Parapetti pieni	cm 90 dalla quota del pavimento interno somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali: cm 110
Parapetti di finestre a tutt'altezza o con parapetto pieno di altezza inferiore alla minima prescritta	Parapetto in metallo o altro materiale, fino ad un'altezza di cm 100 dalla quota del pavimento interno
Parapetti di finestre di locali destinati al soggiorno e al pernottamento, anche di tipo non residenziale direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune	cm 180 dalla quota di calpestio degli spazi esterni, oppure, in alternativa, è prescritta l'adozione di accorgimenti che evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi, con riferimento alla medesima quota. Materiali tali da garantire idonee condizioni di protezione, riservatezza, e vivibilità anche degli spazi pubblici o di uso comune, escludendo i pannelli vetrati

La progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi, devono altresì tenere a riferimento i principi e i contenuti delle Linee Guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni approvate con DGRT 17/12/2012 n. 1160.

Art. 38 - Locale

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce locale plurifunzione il locale destinato ad ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente che in particolari e distinte occasioni ed orari.
3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.

4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m 1.40 e di superficie complessiva maggiore di mq 4,00.

5. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 39 - Categorie di locali e superfici

1. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;
- locali di supporto alla funzione primaria;
- locali di servizio alle funzioni di supporto (per le attività diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
- locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone.

2. L'attribuzione dei locali alle diverse categorie e le relative classi di pregio sono specificate nei successivi capitoli, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

Art. 40 - Altezza libera dei locali

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria;

2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

Requisiti generali

3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.

Art. 41 - Superficie aeroilluminante

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi pubblici, oppure su spazi liberi, nel rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti, nonché delle dimensioni minime prescritte per i cortili e chiostrine definite agli articoli 28, 33, 34 del presente Regolamento. Sono escluse dal rispetto delle distanze le finestrate di edifici esistenti prospettanti direttamente su spazi pubblici.

2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestrate con caratteristiche di superficie

aeroilluminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aeroilluminanti minimi individuati nei successivi capitoli quali requisiti specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.

3. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aeroilluminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere verificati i requisiti aeroilluminanti definiti dal presente Regolamento per le diverse categorie di locali e per i diversi usi.

Requisiti generali di aerazione

5. Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori.

Requisiti generali di illuminazione

6. Le finestre devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale e accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della disciplina nazionale in materia di sicurezza, ove applicabile.

7. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,5 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra.

8. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, con riferimento ai parametri definiti al comma precedente, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.

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

Art. 42 - Locali per servizi igienici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:

- delimitazione con pareti;
- dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
- pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1 m;
- apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I

diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;

- vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.

3. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

Art. 43 - Soppalchi

1. I nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

2. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali con altezza non omogenea e pertanto devono garantire i seguenti requisiti:

- altezza media almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
- altezza minima non inferiore a m 2,40;
- le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il 50% del totale della superficie del vano.

3. La superficie del soppalco realizzato all'interno di locali primari non deve superare i 2/3 della superficie del locale sul quale affaccia. Sono fatti salvi i casi in cui il soppalco si affacci su locali cucina.

4. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrate prospicienti spazi pubblici devono inoltre essere rispettati i limiti di quota di imposta e i distacchi dalle pareti finestrate definiti all'art. 75 del presente Regolamento quali prescrizioni di tutela dell'immagine urbana e composizione delle facciate.

5. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione

1. In relazione alla destinazione funzionale, ed in conformità con il DM 5/7/1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:

- Nuova edificazione;
- Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

3. I diversi requisiti e parametri di cui al comma precedente, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

Eccezioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali a condizione che:

- a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
- b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 59;
- c. siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della LR 5/2010.

5. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, che sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili, e un'altezza minima pari a m. 2,40.

Art. 45 - Alloggio

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975).

2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili. E' fatta salva la modalità di verifica prescritta dallo strumento urbanistico in termini di alloggio minimo.

Art. 46 - Categorie dei locali di abitazione

1. I locali di abitazione, in relazione alla funzione ed alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- Locali primari;
- Locali di supporto;
- Locali accessori.

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.

3. Le categorie, le tipologie di locali ad esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

Locali di abitazione - Individuazione			
Categoria	Caratteristica d'uso	Tipo di locali	Classe di pregio
Locali primari	comportano la permanenza continuativa di persone	camere da letto e soggiorni	1
		sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	2
Locali di supporto	non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura e servizi igienici	3
		spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili	4
Locali accessori	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

Art. 47 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso collocare camere in locali che presentino pareti anche parzialmente interrato.

2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.

4. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.

5. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2.

6. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

Art. 48 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

1. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa UNI 10339).

Locali di abitazione primaria

2. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrate a parete;
- 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

3. Per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a m 1,80 rispetto al marciapiede.

4. Nel caso di edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come emergenze di valore storico-architettonico, emergenze di interesse documentale del moderno, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di interesse documentale, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del DLgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.

Locali di abitazione di supporto

5. Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e gli spazi cottura non è richiesta aerazione ed illuminazione diretta, ma devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto;

6. I servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che in caso di aerazione esclusivamente naturale diretta la superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di mq 0,40;

7. Gli spazi cottura, che siano o meno ricavati in locale autonomo devono presentare i seguenti requisiti:

- aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;
- gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie;

8. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:

- l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
- la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

9. La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale, e anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle vigenti leggi.

Locali accessori

10. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

Art. 49 - Altezza dei locali a uso abitativo

1. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue.

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza Omogenea		Locali con altezza non omogenea	
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni
Locali primari	2,70	2,70	2,40	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
Locali di supporto	2,40	2,40	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori	1,80	1,80	1,50	

Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 59, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;
- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale;
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.

4. restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 43 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

Art. 50 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione

Dimensionamento degli alloggi

1. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo definito dallo strumento urbanistico, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

2. Gli alloggi per una sola e per due persone in edilizia sociale non soggetti al rispetto del parametro di alloggio minimo potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5/7/1975 e dal presente Regolamento:

- a. monostanza per una persona in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 24,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 28;

- b. monostanza per due persone in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 29,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 38.

3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella.

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	Superficie utile (mq)	Parametri da applicare
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	
Cucine abitabili	9	
Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente	9	
Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi	Compresa tra 4 e 9	Parametri dei locali di abitazione non permanente
Angolo cottura all'interno di vani pluriuso/monostanza	1,5	Parametri del vano pluriuso/monostanza

4. È ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a m 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq 4; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Servizi igienici

5. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella.

Servizi igienici dei locali di abitazione – Requisiti	
Superficie	2,50 mq
Larghezza	1,20 m
Accesso	divieto di accesso diretto da cucina o spazio cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

Art. 51 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. In relazione alla destinazione funzionale, e in conformità con la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.

3. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:

- Nuova edificazione;
- Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- Cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:

- a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
- b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 65.

Art. 52 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. I locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa, in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- Locali primari
- Locali di supporto
- Locali di servizio
- Locali accessori

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.

3. Le categorie, le tipologie di locali a esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

Locali per funzioni diverse da quella abitativa – Individuazione			
Categoria	Caratteristica d'uso	Tipo di locali	Classe di pregio
Locali primari	prevedono la presenza continuativa di addetti, nell'esercizio della funzione primaria		2
Locali di supporto	prevedono la presenza non continuativa di addetti per funzioni di supporto all'attività aziendale, diverse dalla principale, ma necessarie per le esigenze dell'attività o degli addetti	sale somministrazione, sale riunioni e sale di riposo a supporto di uffici di produzione, sale riunioni, refettori, sale di riposo, auditorium e sale congressi	3
Locali di servizio	prevedono la presenza saltuaria di addetti	servizi igienico-assistenziali, ambulatori aziendali e sale medicazione magazzini, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione verticale e orizzontale	4
Locali accessori	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari e comportano la presenza soltanto saltuaria di addetti	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

Art. 53 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:
 - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
 - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
 - il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. I locali seminterrati che non rispettano tutti i requisiti di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni di servizio o accessorie.
4. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2; possono altresì, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio,

essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

5. I locali interrati o prevalentemente interrati che non rispettino tutte le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie.

Art. 54 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e di supporto

1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed;

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

5. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

Locali di servizio

6. L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. È sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Locali accessori

7. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

Art. 55 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e supporto

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.

2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli

fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come superfici aeranti.

4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, alle seguenti condizioni:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

5. Per i locali di preparazione e somministrazione alimenti limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è sempre ammesso il ricorso all'aerazione forzata, alle condizioni elencate al comma che precede, senza necessità del parere ASL, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute, e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

Locali di servizio

6. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

7. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

8. È sempre ammesso il ricorso alla sola aerazione meccanizzata assicurando un ricambio d'aria non inferiore a:

- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

Locali accessori

9. Per i locali accessori non è necessaria l'aerazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

Art. 56 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori, e in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del DLgs 81/2008); altezze inferiori, fino a un minimo inderogabile di m 2,70 possono essere ammesse, per necessità tecniche e aziendali, soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione				
Tipo di locali e usi	Locali con altezza omogenea		Locali con altezza non omogenea	
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni