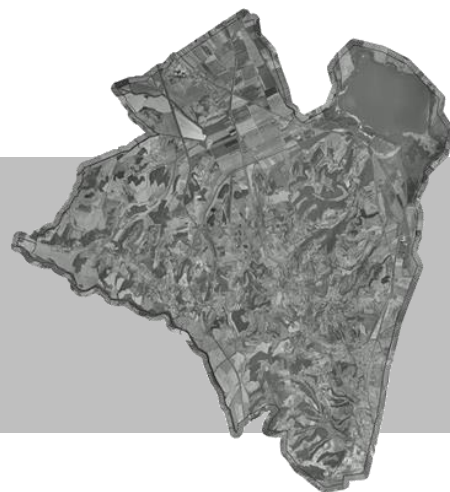




COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Regolamento Edilizio

Approvato con deliberazione consiliare n.41 del 05.06.2015

Modificato con deliberazione consiliare n.41 del 07.07.2016

Modificato con deliberazione consiliare n.73 del 30.11.2016

NORME

Novembre 2016

INDICE

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Capitolo I: NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio.....	6
Art. 2 Articolazione ed efficacia del regolamento edilizio	6
Art. 3 Sanzioni per la violazione del regolamento edilizio	6
Capitolo II: ORGANISMI CONSULTIVI.....	8
Art. 4 Commissione edilizia.....	8
Art. 5 Commissione per il paesaggio	9
Art. 6 Commissione urbanistica	10
Capitolo III: DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA.....	12
Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi unificati.....	12
Art. 8 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....	12
Art. 9 Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi	20
Art. 10 Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni	23
Art. 11 Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia	26
Capitolo IV: DISPOSIZIONI SU TITOLI E PROCEDIMENTI EDILIZI	27
Art. 12 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.....	27
Art. 13 Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza.....	27
Art. 14 Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento	27
Art. 15 Demolizioni.....	27
Art. 16 Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici	27
Art. 17 Schermatura di posti auto all'aperto	28
Capitolo V: PROGETTAZIONE, DOCUMENTAZIONE ISTANZE E CONTROLLI.....	29
Art. 18 Requisiti del progetto edilizio.....	29
Art. 19 Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)	29
Art. 20 Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico-edilizie.....	30
Art. 21 Verifica formale e valutazione preliminare delle istanze.....	31
Art. 22 Disciplina applicativa di aspetti procedurali	31
Art. 23 Controlli a campione.....	31
Capitolo VI – CONTRIBUTO RELATIVO AD INTERVENTI EDILIZI E FORME DI MONETIZZAZIONE	32
Art. 24 Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali	32
Art. 25 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi.....	32
Art. 26 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni	33
Art. 27 Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione	34
Art. 28 Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili	34
PARTE II: DISCIPLINA IGIENICO - SANITARIA	35
Capitolo VII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....	36

Art. 29	Finalità, principi ed ambito di applicazione	36
Art. 30	Salubrità	36
Art. 31	Pareti finestrate	36
Art. 32	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	36
Art. 33	Classificazione dei locali	37
Art. 34	Caratteristiche dei locali di Categoria A	37
Art. 35	Caratteristiche dei locali di categoria S1	38
Art. 36	Caratteristiche dei locali di categoria S2	38
Art. 37	Caratteristiche dei locali di categoria S3	38
Art. 38	Piani interrati o seminterrati	38
Art. 39	Piani terra di edifici di nuova costruzione	39
Art. 40	Soppalchi	39
Art. 41	Sottotetti	39
Art. 42	Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali	39
Art. 43	Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti	39
Art. 44	Riscaldamento degli edifici	40
Art. 45	Camini e canne fumarie	40
Art. 46	Apparecchi a fiamma libera	40
Art. 47	Isolamento termico degli edifici	41
Art. 48	Isolamento acustico degli edifici	41
Art. 49	Energia elettrica	41
Art. 50	Impianti elettrici	41
Art. 51	Requisiti relativi alla aerazione e illuminazione dei locali	41
Art. 52	Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza	42
Art. 53	Cortili	43
Art. 54	Chiostrine e cavedi	44

Capitolo VIII- REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI 46

Art. 55	Riformimento idrico	46
Art. 56	Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue	46
Art. 57	Smaltimento delle acque bianche	46
Art. 58	Smaltimento liquami	47
Art. 59	Sistemi di depurazione	48
Art. 60	Pozzi a tenuta	49
Art. 61	Canalizzazioni di scarico	49
Art. 62	Opere in zone servite da fognatura pubblica	49
Art. 63	Impianti di aereazione	49
Art. 64	Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi	49
Art. 65	Centrali termiche	49

PARTE III: DISCIPLINA PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO51

Capitolo IX: DECORO E TUTELA DEL PATRIMONIO 52

Art. 66	Obbligo di manutenzione	52
Art. 67	Opere esteriori ai fabbricati	52
Art. 68	Terrazze	52
Art. 69	Zoccoli	53
Art. 70	Muri di cinta	53
Art. 71	Tettoie e pensiline	53
Art. 72	Antenne televisive e parabole satellitari, pannelli solari ed altri impianti tecnologici	53
Art. 73	Infissi	54
Art. 74	Tende frangisole	54
Art. 75	Modifica di logge o porticati e terrazze	54

Art. 76	Mostre e insegne.....	55
Art. 77	Interventi di sistemazione esterna e tutela del verde e delle alberature.....	55
Art. 78	Analisi storico-critica.....	56
Art. 79	Caratteristiche dei progetti su immobili di particolare valore	56

Capitolo X – NORME DI SPECIALE TUTELA..... 57

Art.80	Speciale tutela del tessuto storico e delle zone vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004	57
Art. 81	Criteri generali di tutela	57
Art. 82	Criteri di tutela specifici	57
Art. 83	Conformazione delle coperture	58
Art. 84	Manti di copertura.....	58
Art. 85	Abbaini e lucernari.....	59
Art. 86	Canne fumarie e comignoli.....	59
Art. 87	Aggetti di gronda	60
Art. 88	Canali di gronda e pluviali	60
Art. 89	Antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile	60
Art.90	Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili.....	61
Art. 91	Composizione architettonica delle facciate	61
Art. 92	Intonaci.....	61
Art. 93	Tinteggiature	62
Art. 94	Serramenti esterni	63
Art. 95	Impianti tecnologici di facciata.....	65

PARTE IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE67

Capitolo XI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 68

Art. 96	Incentivi per l'edilizia sostenibile.....	68
Art. 97	Disposizioni transitorie	68

Allegato A REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014.....69

Allegato B REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5, D. LGS. 42/200481

Allegato C REGOLAMENTO (ART. 137, CO.3, LETT C), LR 65/2014: Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia .91

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I: NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio, unitamente alle norme regolamentari di cui agli allegati (A, B, C) elencati al successivo articolo, disciplina l'attività edilizia in ordine:
 - alle modalità costruttive, al decoro pubblico, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
 - alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane, nonché alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;
 - agli adempimenti procedurali correlati alla gestione delle attività edilizie;
 - all'attività sanzionatoria e di vigilanza.
2. Le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio e nelle norme regolamentari di cui all'art. 2, nessuna esclusa, non incidono sui diritti di terzi. Tali diritti sono pertanto da intendersi sempre fatti salvi ed impregiudicati.
3. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e le norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti. Nel caso di discordanza fra il regolamento edilizio e le norme suddette, prevale in ogni caso la norma più restrittiva ai fini della maggiore tutela delle risorse essenziali del territorio.
4. Le norme dei regolamenti edilizi comunali non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Art. 2 Articolazione ed efficacia del regolamento edilizio

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del regolamento edilizio comunale, unitamente alle disposizioni generali di cui alla presente parte, le seguenti norme regolamentari:
 - a) Disposizioni per l'applicazione delle sanzioni di cui al titolo VII della LR 65/2014;
 - b) Disposizioni per l'applicazione delle sanzioni di cui al D.Lgs. 42/2004;
 - c) Regolamento ai sensi dell'art. 137, co.3, lett.c), LR 65/2014: opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 09.02.2015, adeguato alle disposizioni regionali intervenute.
2. Si intendono direttamente recepite quali parti integranti e sostanziali del regolamento edilizio le eventuali modifiche e/o integrazioni apportate dall'amministrazione comunale alle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 1.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, giuridicamente prevalente sulle norme locali si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente regolamento.
4. Il presente regolamento è redatto in conformità al regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio ai sensi delle disposizioni regionali.

Art. 3 Sanzioni per la violazione del regolamento edilizio

1. Le infrazioni al presente regolamento edilizio quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 80,00 (ottanta) a € 500,00 (cinquecento). E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81, determinato in € 160,00 (centosessanta), entro 60 giorni dalla data di accertamento.
2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta è irrogata direttamente dalla Polizia Municipale in sede di accertamento dell'infrazione.
3. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta, di cui al punto 1, il responsabile della PM provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. Con apposito atto del responsabile PM può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni in riferimento alle singole fattispecie.
4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al punto 1.
5. E' consentita la rateizzazione degli importi relativi a sanzioni amministrative per violazioni urbanistico-edilizie e/o paesaggistiche, ovvero per oblazioni, con gli stessi criteri previsti dall'art. 26 delle presenti norme per il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per comprovate condizioni economiche disagiate. Sono fatte salve diverse e/o più favorevoli condizioni appositamente dettate dal Consiglio comunale per specifiche fattispecie di oblazioni e/o sanzioni amministrative.

6. Ai sensi delle vigenti norme statali il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.
7. E' delegata alla Giunta comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali ed alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/81, la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie, nonché per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente regolamento edilizio.

Capitolo II: ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 4 Commissione edilizia

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 del Comune, la commissione edilizia
La commissione edilizia è formata:
 - a) dal responsabile del servizio edilizia/urbanistica o suo delegato;
 - b) dai responsabili del procedimento/tecnici istruttori;
 - c) dal responsabile del servizio polizia municipale o suo delegato;
 - d) da un ingegnere; *(punto modificato con D.C.C.73/2016)*.
 - e) da un geologo.
2. I componenti di cui alle lettere a), b) e c) sono componenti di diritto. I componenti di cui alle lettere d) ed e), scelti da un elenco di tre nomi proposto dal rispettivo organo e collegio professionale, sono nominati dalla Giunta comunale. Il responsabile del procedimento comunale partecipa alla seduta della commissione al solo fine di illustrare il progetto.
(comma modificato con D.C.C.73/2016).
3. Per l'esame di casi di particolare rilevanza o complessità, e comunque in ogni caso in cui si renderà necessario, potranno prendere parte alle adunanze della commissione altri esperti in materia; tale possibilità viene attivata dalla commissione edilizia stessa. E' facoltà del Sindaco o di un suo delegato assistere ai lavori della commissione edilizia, senza diritto di voto.
4. I componenti nominati di cui alle lettere d) ed e) dureranno in carica tre anni e potranno essere rinominati una sola volta; ulteriori rielezioni possono essere ammesse solo quando siano trascorsi almeno tre anni dalla data di scadenza dell'ultimo mandato. *(comma modificato con D.C.C.73/2016)*.
5. In caso di rinuncia o dimissione del componente nominato, esso dovrà essere sostituito, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario, entro trenta giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o di dimissioni; sarà considerato dimissionario qualora, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.
6. La carica di componente della commissione è incompatibile:
 - a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta comunale;
 - b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione.
7. Per tutta la durata del mandato, il componente nominato della commissione, nonché i tecnici ad esso legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali - pubblici o privati - riferiti ad attività edilizie connesse al territorio comunale. Sono fatti salvi:
 - a) gli incarichi conferiti dal Comune per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da regolamenti comunali, ovvero per prestazioni che richiedano competenze professionali non reperibili nell'organico del Comune medesimo;
 - b) gli incarichi che risultino conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.
8. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. L'obbligo sussiste anche nell'ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione.
9. I membri della commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
10. La commissione edilizia è presieduta dal responsabile del servizio edilizia/urbanistica o suo delegato.
11. La commissione edilizia è chiamata a esprimere un parere consultivo e non vincolante, fermo restando che anche quando questo sia favorevole, non costituisce presunzione per il rilascio dell'atto abilitante.
12. Il parere della commissione edilizia è acquisito nei seguenti casi:
 - a) casi di particolare rilevanza o complessità, con riferimento a specifica motivazione del responsabile del procedimento;
 - b) interventi per i quali sia necessaria una verifica in materia geologico-geotecnica ed idraulica;
 - c) interventi assoggettati a verifica preventiva dal vigente strumento di pianificazione urbanistica o dal presente regolamento edilizio.

13. È comunque facoltà del responsabile del servizio e/o del responsabile del procedimento di sottoporre all'esame della commissione edilizia, e di ottenere il relativo parere, quei progetti edilizi che ritengono opportuno di dover sottoporre alla commissione stessa.
14. Il parere della commissione edilizia è reso in ordine alla conformità agli strumenti urbanistici e alle norme in materia edilizia e urbanistica, agli aspetti compositivi e architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi e al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale.
15. La commissione edilizia è convocata, con un anticipo di almeno tre giorni, dal presidente. Normalmente le adunanze della commissione sono mensili, straordinariamente ogni volta che vi è necessità di acquisizione del parere da parte del responsabile del procedimento.
16. La commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due dei componenti di cui alle lettere c), d) ed e). La commissione si esprime con parere motivato. *(comma modificato con D.C.C.73/2016).*
17. Possono essere sentiti straordinariamente, per chiarimenti, i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della commissione stessa; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
18. I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevole, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal segretario e dal presidente.
19. Le funzioni di segretario della commissione edilizia sono svolte dal responsabile del procedimento edilizio, che può farsi assistere da altro impiegato delegato.
20. Il parere espresso dalla commissione edilizia deve essere riportato interamente in apposito verbale allegato alla pratica edilizia e, in forma sintetica, sui relativi allegati (cartacei) di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del ... con parere", che deve essere firmato da tutti i membri presenti alla seduta.
21. Trascorsi 30 giorni senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla commissione edilizia per il proseguimento della pratica, la pratica potrà essere archiviata (con semplice comunicazione all'interessato) e lo stesso dovrà presentare nuova domanda. *(comma modificato con D.C.C.73/2016).*
22. Al componente elettivo della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

Art. 5 Commissione per il paesaggio

1. La commissione per il paesaggio svolge i compiti di organismo consultivo del Comune nell'esercizio delle funzioni ad esso sub-delegate in materia di paesaggio, ed opera nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalle vigenti norme regionali in materia.
2. La commissione per il paesaggio è costituita da tre esperti in materia paesaggistica in possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalle norme regionali.
3. I compiti consultivi della commissione per il paesaggio consistono in:
 - a) pareri obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica;
 - b) pareri non obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica semplificata (solo su espressa richiesta del responsabile del servizio edilizia/urbanistica);
 - c) valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di piani attuativi, progetti unitari convenzionati, varianti urbanistiche che interessano immobili o aree soggette a tutela paesaggistica (solo su espressa richiesta del responsabile del servizio edilizia/urbanistica);
 - d) altri contributi inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza del Comune.
4. La commissione per il paesaggio si determina con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica il parere reso dalla commissione ha natura obbligatoria non vincolante.
5. Svolge le funzioni di segretario della commissione il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, o altro dipendente delegato dal responsabile del servizio cui sono attribuite le competenze in materia paesaggistica.
6. La commissione per il paesaggio è istituita dal Consiglio comunale mediante apposita deliberazione, con la quale è effettuata la nomina dei tre membri che la compongono. Essi sono selezionati mediante le modalità stabilite dalle

- disposizioni regionali. La deliberazione di nomina dei componenti è corredata dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia paesaggistica.
7. I tre membri della commissione restano in carica per cinque anni e possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio. Alla scadenza del termine la commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione.
 8. La carica di componente della commissione è incompatibile:
 - a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta comunale;
 - b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od enti , aziende o società da esso dipendenti;
 - c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione per il paesaggio,
 9. Per tutta la durata del loro mandato i membri della commissione per il paesaggio, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali - pubblici o privati – che riguardino la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente presso il quale la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Sono fatti salvi:
 - a) gli incarichi conferiti dal Comune per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da regolamenti comunali, ovvero per prestazioni che richiedano competenze professionali non reperibili nell'organico del Comune medesimo;
 - b) gli incarichi che risultino conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.
 10. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. L'obbligo sussiste anche nell'ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione.
 11. I membri della commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
 12. Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive della commissione per il paesaggio.
 13. E' facoltà del responsabile del servizio cui sono attribuite le competenze amministrative in materia paesaggistica – previa segnalazione alla Giunta comunale - di proporre al Consiglio comunale la sostituzione dei membri che ne abbiano fatto richiesta, o che non abbiano presenziato, nei dodici mesi, ad almeno i due terzi delle sedute della commissione, ovvero per i quali siano venuti meno i presupposti di diligenza, competenza e leale collaborazione necessari per lo svolgimento della funzione.
 14. Il responsabile del procedimento in materia paesaggistica convoca la commissione per il paesaggio almeno tre giorni prima della seduta.
 15. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata.
 16. Possono essere straordinariamente sentiti per chiarimenti i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della commissione stessa; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
 17. Il segretario per ogni seduta della commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il verbale è sottoscritto dai componenti della commissione e dal segretario.
 18. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

Art. 6 Commissione urbanistica

1. La commissione urbanistica è un organo tecnico consultivo del comune che esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ed opera nel rispetto delle disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
2. La commissione urbanistica comunale è costituita da:
 - a) i membri della commissione edilizia;

- b) due membri scelti tra esperti in materia urbanistica, diritto amministrativo, ambiente, infrastrutture, nominati dalla giunta comunale.
3. Il responsabile del servizio edilizia/urbanistica o il responsabile del procedimento possono invitare a far parte della commissione, senza diritto di voto, altri esperti per l'esame di particolari problemi. E' facoltà del Sindaco o di un suo delegato assistere ai lavori della commissione edilizia senza diritto di voto.
 4. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei componenti e tra di essi la presenza dei due esperti. La commissione urbanistica esprime i propri pareri a maggioranza dei presenti. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
 5. Per quanto riguarda la regolamentazione e il funzionamento della commissione urbanistica si rimanda alle norme dettate per la commissione edilizia.
 6. La commissione urbanistica esprime pareri, valutazioni di natura tecnica ed indicazioni interpretative sugli strumenti della pianificazione territoriale e sugli atti di governo del territorio di competenza comunale, nonché su istanze e osservazioni ad essi correlate. I compiti consultivi della commissione riguardano in particolare i seguenti strumenti ed atti:
 - a) piano strutturale e sue varianti;
 - b) piano operativo e sue varianti;
 - c) varianti urbanistiche ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica;
 - d) piani di settore e loro varianti.
 7. È facoltà del responsabile del servizio edilizia/urbanistica o del responsabile del procedimento di sottoporre all'esame della commissione urbanistica e di ottenerne il relativo parere, quei progetti unitari convenzionati o quei piani attuativi che per le loro caratteristiche hanno notevole rilevanza territoriale e urbanistica.
 8. I membri della commissione restano in carica per cinque anni - salvo diversa determinazione del sindaco nell'atto di nomina - e possono essere rinominati a far parte della commissione una sola volta.
 9. E' facoltà del sindaco di disporre la sostituzione di quei membri che non abbiano presenziato, ogni anno, ad almeno i due terzi delle sedute della commissione.

Capitolo III: DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi unificati

1. Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi, le definizioni unificate dei parametri urbanistici ed edilizi dettate dalle norme regolamentari regionali.
2. Le definizioni tecniche di riferimento dei parametri urbanistico-edilizi e degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono contenute nei successivi articoli 8, 9 e 10.

Art. 8 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, sono definiti, di seguito, dal presente articolo i parametri urbanistici ed edilizi validi ai fini dell'attuazione delle disposizioni contenute negli strumenti, atti e norme regolamentari comunali in materia di governo del territorio.
2. **Indice insediativo residenziale (Ir)**
 - 2.1 Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali di governo del territorio a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal Comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali ed è pari a 25 mq ad abitante di Sul (pari a circa 80 mc di volume), incrementato a 30 mq (pari a circa 100 mc) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).
 - 2.2 In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2.1., costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.
3. **Superficie territoriale (St)**
 - 3.1 Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo o ad un Progetto Unitario, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
 - 3.2 La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o progetto unitario convenzionato.
Salvo espressa esclusione dettata dalle disposizioni contenute dagli strumenti e atti comunali di governo del territorio, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
4. **Superficie fondiaria (Sf)**
 - 4.1 Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
 - 4.2 La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), quali definite al successivo paragrafo 5.
5. **Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)**

Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.
6. **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
7. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
8. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

9. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria(Sf).

10. **Superficie utile lorda (Sul)**

10.1 Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo punto 10.2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6 del presente paragrafo.

10.2 Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al successivo articolo 9, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 (Norme di recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6.

10.3 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nel territorio rurale individuato dagli strumenti ed atti comunali di governo del territorio, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) si considerano solo le autorimesse realizzate nel rispetto delle soglie dimensionali massime eventualmente indicate dalla disciplina contenuta in strumenti ed atti comunali di governo del territorio;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lett. f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, l'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli

ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata o molto elevata indicata negli strumenti e atti di governo del territorio comunali sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone, qualora ammessi dagli strumenti ed atti comunali stessi;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

10.4 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e) del punto 10.2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti all'art. 10, diversi da quelli di cui al punto 10.3, lett. i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali, di cui all'art.11.
- o) Sono altresì esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:
- p) le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- q) limitatamente alle zone produttive, le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- r) limitatamente alle zone produttive, gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di un collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 45.

10.5 Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui all'art. 10, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

10.6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali di governo del territorio:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiori, dalla disciplina comunale contenuta negli strumenti ed atti di governo del territorio.

10.7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

11. Superficie utile (Su)

Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai paragrafi 12 e 13 del presente articolo.

12. Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

12.1 Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e degli strumenti urbanistici, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

12.2 La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

12.3 Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) gli spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

12.4 La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

12.5 La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

13. Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

13.1 Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

13.2 Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

13.3 Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi gli spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

13.4 La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

13.5 La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

14. Superficie convenzionale complessiva (Scc)

14.1 Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

14.2 La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

15. Superficie coperta (Sc)

15.1 Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

15.2 Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

15.3 Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 11.

Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- a) le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- b) limitatamente alle zone produttive le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- c) limitatamente alle zone produttive, gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di un collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 45.

15.4 Sono comunque esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a

quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui all'art. 10, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

15.5 Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi delle disposizioni di cui al presente paragrafo, rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali e al punto 28 del presente articolo.

16. Rapporto di copertura (Rc)

Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

17. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

17.1 Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

17.2 Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

18. Altezza massima (Hmax)

18.1 Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

18.2 Le altezze massime prescritte dagli strumenti ed atti di governo del territorio comunali possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3 - P.I. 3) o molto elevata (I.4 - P.I. 4). L'incremento della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato (comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno due- centennale), senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti, è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche plano-altimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dagli strumenti ed atti di governo del territorio comunali per l'area di intervento.

18.3 Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

18.4 Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

18.5 Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto

previsto dalle normative nazionali, regionali o dalla disciplina comunale, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

19. **Altezza interna netta (Hin)**

19.1 Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

19.2 Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

19.3 In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l’altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto al punto 23.1 per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

19.4 Non rilevano ai fini del computo dell’altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all’orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

19.5 Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al precedente punto 19.2.

19.6 Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata, l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al successivo punto 23.1.

20. **Altezza virtuale (Hv)**

20.1 Si definisce “altezza virtuale” (Hv) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (Hve) o dell’unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal Comune ai sensi delle disposizioni regionali;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.

20.2 Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

21. **Numero dei piani (Np)**

21.1 Si definisce “numero dei piani” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

22. **Volume lordo (Vl)**

22.2 Si definisce “volume lordo” (Vl) dell’edificio l’ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

22.3 E’ esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

23. **Volume (V)**

23.1 Si definisce “volume” (V) dell’edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura, da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

23.2 Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del punto 23.1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

23.3 All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

23.4 Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

23.4 Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle norme regionali.

24. Volume virtuale (Vv)

24.1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

24.2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

24.3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al punto 24.1 costituisce, nei casi espressamente previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici, parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.

24.4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al punto 24.2 costituisce parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio, agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché alle attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio dagli strumenti ed atti comunali oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle norme regionali, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso eventualmente individuate dal Regolamento Edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

25. Superficie di vendita (Sv)

Ai sensi delle norme regionali in materia di commercio, si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

26. Superficie di somministrazione (Ss)

Ai sensi delle norme regionali in materia di commercio, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

27. Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

27.1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

27.2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

28. Rapporto di permeabilità (Rp)

28.1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

28.2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

28.3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al punto 28.2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

28.4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al punto 28.3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

29. Densità arborea (Da)

29.1 Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

29.2 La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

30. Superficie agraria utilizzabile (Sau)

Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

Art. 9 Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico/edilizi le definizioni tecniche di cui alla seguente tabella:

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotopologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
organismo edilizio	Complesso edilizio, o edificio, ovvero unità immobiliare - come rispettivamente definiti nella presente tabella - interessati dall'intervento urbanistico-edilizio o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo

	<p>esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.</p> <p>Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; - i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; - le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; - le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; - gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; - i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
sagoma	<p>Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio ed alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate, non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe; - i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; - le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale; - gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; - le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; - i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico o strutturale. <p>Non costituiscono modifiche della sagoma le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime originaria o a quella assentita.</p>
lotto urbanistico di riferimento	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente</p>

	risalente nel tempo tra quella disponibile.
area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio, come definita nella presente tabella. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile; - le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; - i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico o strutturale.
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme statali, ovvero, se superiore, dal Piano Operativo o da altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi per legge in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate dal Piano Operativo o dalla <i>Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</i> approvata dal comune ai sensi delle vigenti norme regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme regionali in materia di commercio con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, dal Piano Operativo o da altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio pubblico	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del Piano Operativo, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 1444/68 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
incremento del carico urbanistico	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili - ai sensi del D.M. 1444/68 - ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite nella presente tabella; - interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale mutamento della destinazione d'uso; - mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il

	reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; - incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti; - interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.
--	---

Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma, come definiti nella tabella precedente:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Art. 10 Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti nella seguente tabella:

abbaino	<p>Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.</p> <p>Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.</p>
balcone	<p>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.</p>
ballatoio	<p>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</p> <p>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</p>
bow-window	<p>Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.</p>
cantine (o scantinati)	<p>Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.</p>
copertura	<p>Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.</p> <p>Ai fini del regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. n. 75/R/2013, recante le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di "copertura" ivi contenuta.</p>
intercapedini	<p>Spazi variamente configurati, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al</p>

	<p>comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.</p> <p>L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.</p>
intradosso	<p>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm. 80.</p> <p>Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.</p>
loggia (o portico)	<p>Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.</p> <p>Le logge o portici, seppur esterni all'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
parti condominiali o di uso comune	<p>Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensori condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.</p>
pensilina	<p>Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
piano o locale fuori terra	<p>Piano dell'edificio (o singolo locale) il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale interrato	<p>Piano dell'edificio, o singolo locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	<p>Piano dell'edificio, o singolo locale, posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
piano sottotetto	<p>Piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.</p>
porticato	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri</p>

	<p>elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
serra solare	<p>Elemento di architettura bioclimatica, dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande, costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
soppalco	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>
terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <p>a) libera su tutti i lati;</p> <p>b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</p> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
volumi tecnici	<p>Manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza.</p> <p>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo</p>

	<p>inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento, solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.</p>
--	---

Art. 11 Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti indicati dalle disposizioni regionali, nonché nell'allegato *Regolamento ai sensi dell'art. 137, co.3, lett.c), LR 65/2014: opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia*, adeguato alle disposizioni regionali intervenute.

Capitolo IV: DISPOSIZIONI SU TITOLI E PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 12 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Le tipologie di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, sono definiti e disciplinati dalle disposizioni statali e regionali in materia e dagli strumenti urbanistici, ai quali si rimanda integralmente.
2. Nei successivi articoli si dettagliano alcune particolari fattispecie di interventi riconducibili a tali tipologie, ovvero meritevoli di diversa e specifica trattazione, precisandone, ove non già definiti, i termini di applicabilità.

Art. 13 Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza

1. In casi eccezionali di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione al Comune.
2. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
3. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
4. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al punto 1, l'avente titolo deve inoltrare al Comune la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
5. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
 - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;
 - devono limitarsi a semplici opere provvisorie, o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi indicati dagli strumenti urbanistici di rilevante valore storico-architettonico.

Art. 14 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, ed 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, o comunque nei casi in cui, per eseguire l'intervento diretto, sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, 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 e/o dalle disposizioni statali e regionali.

Art. 15 Demolizioni

Gli interventi di demolizione (non contestuali alla ricostruzione), parziale o totale sono consentiti, nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino:

- a) edifici, superfetazioni e manufatti privi di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico-critica di cui all'art. 78, che ne dimostri l'effettiva consistenza, comunque non assoggettati dagli strumenti atti di governo del territorio ad interventi di restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa come meglio definiti dagli strumenti urbanistici;
- b) manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio.

Art. 16 Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

1. La realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, finalizzate ad un miglior godimento dell'immobile (non riconducibili alle opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all' art. 11), se ammesse e conformi agli strumenti urbanistici, devono essere realizzate alle condizioni sotto indicate.
2. Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature sportive dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza e, comunque, ad una distanza non maggiore di ml. 75 dall'edificio principale; la loro realizzazione non potrà apportare modifiche morfologiche delle aree in cui sono inserite che si discostino di oltre cm. 50 dalla quota originaria del terreno; le eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona. In particolare le piscine devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la forma deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;

- b) per la pavimentazione dei bordi, di dimensioni contenute, dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno);
 - c) per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati colori grigio perla o bianco;
 - d) nel caso in cui la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona;
 - e) gli scarichi che non recapitano in pubblica fognatura dovranno essere autorizzati dall'organismo competente.
3. gli spazi da destinare a parcheggi privati pertinenziali (sosta stanziale e sosta di relazione: da reperirsi nella misura minima stabilita dal presente regolamento), devono essere realizzati nel rispetto delle presenti prescrizioni:
- a) i posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati spazi di manovra;
 - b) non saranno ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
 - gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso e l'uscita di altri mezzi, anche di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
 - quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso;
 - c) le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in m. 2,50*5,00 qualora esso sia scoperto o coperto da tettoia; una larghezza ridotta fino a m. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento a spina di pesce;
 - d) le rampe di accesso ai posti auto devono avere le seguenti caratteristiche: non devono avere una pendenza superiore al 10% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico, in modo da impedire che il veicolo durante l'immissione o l'uscita dall'accesso non sostenga sulla carreggiata.
4. Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza è, in ogni caso, garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

Art. 17 Schermatura di posti auto all'aperto

La realizzazione di manufatti per la schermatura di posti auto all'aperto, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, se ammessa dagli atti di governo del territorio, deve essere realizzata con materiale leggero nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi, salvo la possibilità, per le localizzazioni interne alle zone produttive e in altre zone (ad esclusione dei tessuti storici, dei BSA e delle relative aree di pertinenza), se valutate compatibili dalla commissione edilizia/paesaggistica, con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico;
- b) le strutture debbono essere comunque progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
- d) la schermatura del posto auto deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml 6,00 di lunghezza;
- e) la schermatura realizzata con pannelli solari e/o fotovoltaici non deve essere continua ma separata fra un autoveicolo e l'altro;
- f) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non può mai eccedere la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita, fatte salve disposizioni più restrittive dettate dagli strumenti urbanistici comunali.

Capitolo V: PROGETTAZIONE, DOCUMENTAZIONE ISTANZE E CONTROLLI

Art. 18 Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio (permesso di costruire e SCIA) 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 D.Lgs. 42/2004;
 - vincolo di rispetto di varia natura (ferroviario, cimiteriale, autostradale e altri);
 - vincoli idrogeologico, di ambito fluviale ed 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 ed 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, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;
 - c) la conformità allo strumento urbanistico comunale ed 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 ed i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente regolamento ed i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione ed 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 attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione od alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Art. 19 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 ed 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 doppia copia a corredo della modulistica (scaricabile dal sito web del Comune di Chiusi) appropriata alla tipologia di intervento.
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 ed in rosso quelle costruite.
3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.
4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili dal sito-web del Comune di Chiusi.

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI	
RA	Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dagli strumenti urbanistici strumento urbanistico come soggetti a restauro e risanamento conservativo, nei termini e modi da questo precisati all'art. 78.
RT	Relazione tecnico illustrativa contenente: <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; - ricognizione urbanizzazione esistenti comprensiva dello schema degli smaltimenti e degli approvvigionamenti con relativi particolari tecnici.
RB	Relazione abbattimento barriere architettoniche , nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative
RI	Relazione di conformità sul rispetto delle norme igienico-sanitarie
RG	Relazione di carattere geologico e/o geotecnico e/o idraulico , nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.
RS	Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, impianti, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura (elaborato tecnico di copertura) e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore comprensivi degli eventuali progetti.
DF	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio ed al contesto urbano circostante.
AO	Prospetto di autocalcolo degli oneri (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI				
		Stato attuale	Stato di progetto	Sovraposto
MC	<u>Estratto di mappa catastale ed urbanistica</u> con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.	X		
QQ	Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote plano-altimetriche del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili, accessi e viabilità.	X	X	X
QC	Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, degli spazi pubblici e 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, ecc.	X	X	X
QV	Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici permeabili, delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di legge.	X	X	X
SL	Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.	X	X	X
VU	Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.		X	
PI	<u>Pianta 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 areo-illuminante.	X	X	X
S	<u>Sezioni 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
PR	<u>Prospetti nella scala minima 1:100</u> , con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.	X	X	X

Art. 20 Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico-edilizie

1. La documentazione minima da produrre a corredo del progetto è stabilita al precedente art. 19 del presente regolamento edilizio.

2. La modulistica (approvata con delibera regionale e recepita con integrazioni dal comune) e la documentazione da utilizzare per le istanze urbanistico-edilizie e per gli altri procedimenti di competenza comunale ad esse correlati sono definite e periodicamente aggiornate dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia (SUE).
3. Le informazioni sulla documentazione di cui al punto 1 e la modulistica per l'inoltro delle istanze urbanistico-edilizie sono rese disponibili nel sito-web del Comune di Chiusi e in formato cartaceo presso l'U.R.P. ed i competenti uffici comunali.

Art. 21 Verifica formale, valutazione preliminare delle istanze e archiviazione *(articolo modificato con D.C.C.73/2016).*

1. All'istanza (permesso di costruire e SCIA) dovrà essere allegata, in duplice copia, una distinta della documentazione e degli elaborati presentati; verificata la completezza della documentazione, una copia, debitamente timbrata e vistata, verrà rilasciata come "ricevuta di presentazione e valutazione preliminare dell'istanza".
2. Qualora l'istanza presentata non risulti completa della documentazione stabilita dalla modulistica e dal regolamento edilizio, verrà richiesta la regolarizzazione, qualora l'interessato non provveda entro il termine di trenta giorni, sarà considerata improcedibile e si provvederà all'archiviazione (senza ulteriori comunicazioni).
3. Trascorsi 30 giorni senza che l'interessato abbia prodotto le integrazioni richieste a seguito dell'istruttoria tecnica, la pratica potrà essere archiviata, con semplice comunicazione, e l'interessato dovrà presentare nuova domanda.

Art. 22 Disciplina applicativa di aspetti procedurali

1. Costituiscono "opere di pubblico interesse", ai fini dell'esame prioritario delle domande di permesso di costruire di cui all'art. 142, comma 4, della LR 65/2014, le opere pubbliche del Comune o di altri soggetti pubblici, nonché le opere di interesse pubblico o generale, da realizzarsi anche a cura di soggetti privati, specificamente segnalate dai competenti uffici comunali.
2. In conformità all'art. 142, comma 12, della LR 65/2014, il Responsabile del Procedimento, laddove ravvisi nel progetto contenuto nell'istanza di permesso di costruire elementi di particolare complessità, dà tempestiva e motivata comunicazione all'interessato che i termini temporali previsti ai commi 8 e 10 del medesimo art. 142 devono intendersi raddoppiati.
3. La valutazione del Responsabile del Procedimento è di norma effettuata con riferimento a:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi di sostituzione edilizia;
 - c) incrementi volumetrici di entità pari o superiori al 20%;
 - d) istanze di sanatoria per interventi abusivi eseguiti su immobili di particolare pregio (BSA), ovvero per opere abusive con procedimenti sanzionatori in corso;
 - e) interventi da eseguirsi in regime di convenzionamento.

Art. 23 Controlli a campione

I controlli a campione sulle comunicazioni, segnalazioni, certificazioni, e agibilità relative agli interventi edilizi, sono effettuati secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente. Spetta al responsabile SUE indicare ulteriori criteri e modalità.

Capitolo VI – CONTRIBUTO RELATIVO AD INTERVENTI EDILIZI E FORME DI MONETIZZAZIONE

Art. 24 Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, il consiglio comunale stabilisce i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
2. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata è facoltà del consiglio comunale - in considerazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento ed in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste - di fissare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione in sede di approvazione di ogni singolo strumento attuativo. Il contributo fissato dal consiglio comunale può discostarsi - in riduzione o incremento - dagli importi tabellari comunali in vigore, restando comunque nei limiti di variazione percentuale fissati dalle norme regionali.
3. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del consiglio comunale, ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento o in ordine a variazioni derivanti dal raffronto con i costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) sono applicati senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente (sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice).

Art. 25 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione, o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - a) aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - c) aumento del numero di unità immobiliari.
2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:
 - a) si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, da quelli definiti dagli strumenti urbanistici comunali;
 - b) in particolare, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n. 801, il parametro della superficie complessiva (Scc nei parametri definiti dal presente regolamento) è definito come somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr);
3. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio, si applicano i seguenti criteri:
 - a) nei casi di cui al precedente comma¹, il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie non residenziale o accessoria (Snr), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
 - b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie utile lorda (Sul);
 - c) Il contributo per il costo di costruzione, determinato con le modalità di cui all'art. 24 delle presenti norme, è dovuto per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale. Esso è calcolato:
 - per gli edifici con destinazione d'uso residenziale: 1) in funzione della superficie complessiva (Scc), di cui al precedente comma 2, per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica; 2) in base al computo metrico estimativo (redatto in conformità con le disposizioni fissate dalla deliberazione consiliare di cui all'art. 24) per tutti gli interventi su edifici esistenti;
 - per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza: 1) in funzione della superficie utile (Su), per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica; 2) in base al computo metrico estimativo (redatto in conformità con le disposizioni fissate dalla deliberazione consiliare di cui all'art. 24) per tutti gli interventi su edifici esistenti.
 - d) la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzata all'inserimento di attività di interesse privato in immobili esistenti precedentemente realizzati e/o utilizzati per attività pubbliche o di interesse pubblico, comporta -indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati -

l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta per gli interventi di nuova edificazione;

- e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni;
 - f) la realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante computo metrico estimativo (redatto in conformità con le disposizioni fissate dalla deliberazione consiliare di cui all'art. 24). L'importo del costo di costruzione così determinato, non potrà comunque essere inferiore ad € 3.500,00 *(importo modificato con D.C.C.41/2016)*.
4. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per "interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari", si applicano i seguenti criteri:
- a) si considerano 'unifamiliari' le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 95, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome;
 - b) anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamillarità dell'edificio;
 - c) l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie complessiva (Scmp) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
5. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:
- a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;
 - b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo - debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta - al mantenimento della destinazione di interesse pubblico.
6. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

Art. 26 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni

1. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.
2. Il versamento del contributo - ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione - deve avvenire:
 - a) prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;
 - b) al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) scia o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa.All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.
3. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui al comma 1, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.
4. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al comma 2, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma 5. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.
5. La polizza fideiussoria di cui al comma 4, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:
 - a) validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata;
 - b) possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
 - c) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali;

- d) dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'impegno al versamento della somma garantita a semplice richiesta scritta del Comune garantito entro il termine di trenta giorni. *(punto aggiunto con D.C.C.73/2016).*
6. In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni.
7. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione prevista dalle norme regionali.

Art. 27 Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di una apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.
3. Lo scomputo può essere relativo ad opere di urbanizzazione indicate dal Comune o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.
4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere risultante dal computo metrico di cui al comma 3, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione una idonea polizza fideiussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso ed ulteriore. La polizza deve avere i requisiti di cui all'art.26 comma 5, lettere b) e d); *(comma modificato con D.C.C.73/2016).*
5. La fideiussione è svincolata - con provvedimento del responsabile del servizio edilizia/urbanistica - a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dai competenti uffici comunali. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero risultino in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

Art. 28 Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali e regionali in ordine al reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, il Piano Operativo individua i casi in cui è consentita la monetizzazione totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.
2. La monetizzazione di cui al comma 1 è comunque consentita solo laddove sia dimostrata l'impossibilità - per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile - di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nella misura fissata dal Piano Operativo, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo.
3. L'importo tabellare della monetizzazione è determinato dal Servizio LL.PP. in misura corrispondente al costo medio di realizzazione di parcheggi pubblici in contesti già urbanizzati, al netto di oneri fiscali, costi di acquisizione delle aree, spese di progettazione.

PARTE II: DISCIPLINA IGIENICO - SANITARIA

Capitolo VII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 29 Finalità, principi ed ambito di applicazione

1. Le prescrizioni di cui alla presente parte, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 380/01 e devono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti. Tutti i requisiti tecnici dei diversi spazi e locali, nonché dei relativi impianti, anche ove non specificato, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.
2. Le stesse prescrizioni generali debbono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, 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.

Art. 30 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:
 - a) 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 od idonea intercapedine areati;
 - b) 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;
 - c) fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
 - d) 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 (materiale insalubre, inquinante, etc.) fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

Art. 31 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) 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 diretti prescritti per tali locali.

Art. 32 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegno e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di

profondità pari a almeno m. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.

3. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
4. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art. 33 Classificazione dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
 - a) *Categoria A1*: locali di abitazione quali soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva, uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici;
 - b) *Categoria A2*: negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia;
 - c) *Categoria S1*: locali accessori e di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni quali cucine di superficie inferiore a 8 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva;
 - d) *Categoria S2*: locali accessori e di servizio quali scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio;
 - e) *Categoria S3*: locali accessori e di servizio quali corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti, vani scala colleganti solo due piani.
2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

Art. 34 Caratteristiche dei locali di Categoria A

1. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.
2. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1. Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:
 - a) soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.);
 - b) camera da letto singola mq. 9;
 - c) ogni altro vano utile di cat. A non potrà essere inferiore a mq. 9;
 - d) i locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici. Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di cat. A con eccezione tuttavia delle cucine.
3. Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9, l'altezza dei medesimi non può essere inferiore a m. 2,70, ad eccezione dei locali di aziende industriali che occupano più di 5 lavoratori che dovranno avere altezza minima di m. 3,00, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.P.R. n. 303/56, e dei locali già adibiti alla vendita per le zone edificate, per i quali l'altezza minima è consentita in m. 2,40. Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti.
4. L'altezza netta minima dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a m. 2,70. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, al netto delle costruzioni murarie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.
5. I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.
6. Ogni cucina dovrà essere dotata di allacciamento per acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto e dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme vigenti, con particolare riferimento alle UNI.CIG. 7129/92 (griglia di

aereazione, cappa di aspirazione ecc.). Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50 in corrispondenza del punto cottura e della zona lavaggio; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 35 Caratteristiche dei locali di categoria S1

1. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8, in questo caso definite spazio di cottura, purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione e aereazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq.1 e abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di m. 1,50. Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00. Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'articolo 34.
2. I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aereazione. Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di m. 1,50, i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a m. 1,20.
3. L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a m. 2,40.
4. Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo e un wc. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni. Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati e aerati direttamente, su conforme parere favorevole dell'ASL, i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente. I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione devono essere divisi per uomini e donne e essere disimpegnati dal locale principale.

Art. 36 Caratteristiche dei locali di categoria S2

1. I locali di cat. S2 di cui al presente articolo, a eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce e aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un'altezza minima di m. 2,40.
2. Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni regionali.
3. I muri dei locali destinati a depositi, magazzini ed autorimesse dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati o rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio; l'illuminazione e la ventilazione dovranno essere adeguate alla destinazione dei locali. Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Art. 37 Caratteristiche dei locali di categoria S3

1. I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di m. 0,80 e altezza media non inferiore a m. 2,40.
2. I vani scala colleganti solo due piani e al servizio di edifici costituiti da più alloggi debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120 e parapetti di altezza minima di cm. 100; la profondità minima dei pianerottoli sarà di cm. 120. Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di cm. 80 con una profondità minima dei pianerottoli di cm. 90. I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.
3. I ripostigli non superiori a 5 mq. e i locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite dall'art. 36 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati, soppalchi e simili.

Art. 38 Piani interrati o seminterrati

1. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S. Potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 qualora esista una intercapedine areata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali. Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. I locali

seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale, fermo restando un rapporto aeroilluminanti naturale di 1/14.

2. I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura e il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art. 39 Piani terra di edifici di nuova costruzione

1. Il piano terra dei locali di cat. A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 20 cm, oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento, fatto salvo quanto indicato all'art. 32.
2. Nelle aree soggette alle norme per la difesa dai fenomeni alluvionali, sono osservate le prescrizioni degli atti di governo del territorio e le disposizioni regionali in materia di rischio idraulico, fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio individuate dai PAI e le relative prescrizioni.

Art. 40 Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Detto limite è elevato a un 1/2 per edifici destinati a attività non residenziali.
3. La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del DM 05.07.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

Art. 41 Sottotetti

1. I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. S3.
2. I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernari e/o abbaini di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq. di superficie coperta.
3. I sottotetti possono essere destinati a abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a m. 2,70 (m. 2,40 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente) e l'altezza minima non sia inferiore a m. 2.
4. Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'articolo 34.
5. Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 (Norme di recupero abitativo dei sottotetti).

Art. 42 Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali

1. Le case rurali e gli annessi agricoli e manufatti per il ricovero animali, come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni, oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative nazionali, regionali e regolamentari esistenti in materia.
2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute dalle leggi di settore vigenti in materia.

Art. 43 Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

1. Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igienico-funzionali, e dimostrandone l'indispensabilità, le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere derogate da quelle previste, ad eccezione dei cambi di destinazione d'uso, nel qual caso valgono i requisiti del DM 05.07.1975.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti a opere di ristrutturazione, può essere ammessa, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
3. Può essere ammessa anche un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda a un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti con un'altezza minima in ogni punto di m. 2,00.

4. Può essere ammessa la quota di calpestio, nei locali di categoria A1, più bassa fino a cm. 20 rispetto al marciapiede o al terreno circostante all'edificio, qualora l'intervento di recupero ammesso sull'edificio non consenta la modifica della quota dei solai esistenti. Il tutto a condizione che: il solaio di calpestio sia isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 20 cm., oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento; l'intervento non risulti in contrasto con le norme per la difesa dai fenomeni alluvionali, e con le disposizioni normative di cui alle misure di salvaguardia individuate dal PAI; siano rispettate le disposizioni, riguardo alla accessibilità degli edifici, di cui alla L. 13/89.
5. Le suddette deroghe potranno essere ammesse previa acquisizione di apposito parere ASL.
6. Le deroghe di cui al comma 2 saranno ammesse per le civili abitazioni, anche senza richiedere il parere ASL, nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici del territorio aperto) e per i BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio, per rapporti di illuminazione non inferiori a 1/12. Per rapporti di illuminazione inferiori e per destinazioni diverse dovrà essere richiesta deroga alla ASL.

Art. 44 Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria, fatto salvo l'utilizzo di fonti di riscaldamento alternative (stufe a legna o elettriche ecc.).
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

Art. 45 Camini e canne fumarie

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, co. 9, del DPR 412/93.
Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
 - a) mera sostituzione di generatori di calore individuali;
 - b) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.
2. Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini e ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle norme statali e regionali vigenti in materia. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura.
3. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
 - a) il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - c) in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
4. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni normative.
5. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti a una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.
6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.
7. Devono essere rispettate inoltre le disposizioni di cui all'art. 86, commi 2,5,6,7,8 e 9, del presente regolamento.

Art. 46 Apparecchi a fiamma libera

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma

libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle norme UNI-CIG 7129/92.

Art. 47 Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla l. n. 10/91 e al DPR 412/93. Il progetto energetico delle strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 28 della L. 10/91, come successivamente modificata.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli articoli 1 e 2 del DPR 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla tabella A della L. 10/91 (come modificata). La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 48 Isolamento acustico degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della L. 447/95 e dei relativi regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al DPCM 05.12.1997), del piano comunale di classificazione acustica e di altre norme statali e regionali vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Art. 49 Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.
3. *Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.* (comma aggiunto con D.C.C.41/2016).

Art. 50 Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle disposizioni vigenti, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 51 Requisiti relativi alla aerazione e illuminazione dei locali

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura. Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'aerazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.
5. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
6. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
7. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

8. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 52 Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:
- a) in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti a una quota inferiore a m. 1,70 rispetto ai percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali sono garantiti almeno m. 2,00 di rispetto da percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo e almeno m. 3,00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi;
 - b) l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a m. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
 - c) tutti gli edifici debbono essere dotati di una scala, se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore. Le rampe delle scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 1,20 e avere una pedata limitata e costante per l'intero sviluppo della scala;
 - d) i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm. 30), la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm. I parapetti devono avere un'altezza compresa tra 0,90/1m.;
 - e) i pianerottoli intermedi devono avere una profondità minima uguale alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli di arrivo non devono essere inferiori a m. 1,30. Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a m. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di m. 1,40 e di m. 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano;
 - f) le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 1,00. In questo caso devono essere rispettate le caratteristiche di cui ai commi precedenti ma con pedata minima di cm. 25 e profondità del pianerottolo di arrivo non inferiore a m. 1,20. Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.);
 - g) la realizzazione, nei fabbricati a uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aerati, è consentita alle condizioni previste nell'art. 19 della legge 27.05.1975, n. 166. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc;
 - h) eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm. 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;
 - i) nessuna delle parti che racchiudono uno spazio dovrà presentare sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
 - j) l'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione; le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;
 - k) i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10;
 - l) i davanzali delle finestre dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non dovrà essere inferiore a m. 1,20;
 - m) i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale; nelle finestre a tutta altezza i parapetti dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10; le finestre, a esclusione di quelle poste a altezze inferiori a m. 1,50 dal piano terra o affacciate su spazi aperti, dovranno avere vetri sostituibili o lavabili dall'interno;
 - n) l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non dovrà essere inferiore a m. 1,00 misurati sull'asse della pedata;
3. Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:
- a) non vi è apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione, se non di tipo scorrevole, inoltre sono vietati singoli gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo;
 - b) devono essere evitate lungo i percorsi variazioni anche minime di livello dovute a elementi strutturali o arredi;
 - c) le rampe delle scale hanno una pendenza costante;

- d) le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di m. 1,00; il corrimano é di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto a un'altezza compresa fra m. 0,90 e m. 1,00; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta soluzione di continuit  fra una rampa e la successiva; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e devono essere evitati distacchi maggiori di cm. 12 fra corrimano, parapetto e elementi del parapetto. Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non superano cm. 10;
 - e) le rampe di scale di larghezza superiore a m. 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.
4. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
 5. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
 6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altre calamit , dell'incolumit  delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
 7. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di questa ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovr  essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.
 8. I progetti relativi a interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici gi  esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Tali progetti sono conformi alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive emanate dalla regione.
 9. La mancata previsione delle suddette misure preventive e protettive costituisce causa ostativa al rilascio del permesso a costruire e impedisce altres  l'efficacia della SCIA.

Art. 53 Cortili

1. Ai fini del presente regolamento, si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o pi  edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovr  essere inferiore a m. 10,00;
 - b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potr  essere ridotta a m. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a m. 10,00 e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (  pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili   soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovr  essere inferiore alla pi  bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di m. 6,00; quando la parete pi  bassa ecceda i 10 m si applicano i disposti di cui al precedente comma 2;
 - b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 2.
4. Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitatamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui all'art. 31, i cui valori, per gli interventi di cui al co. 3, sono ridotti alla met .
5. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque gi  prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).
6. 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. In tal caso

sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

7. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
8. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.
9. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
 - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 6 tra la bocca di espulsione e il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
 - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione e il davanzale delle finestra direttamente soprastante;
 - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m./sec. 0,20.

Art. 54 Chiostrine e cavedi

1. Ai fini del presente regolamento, si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del precedente articolo, ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00;
 - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00;
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50;
 - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00;
 - c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.
4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone a altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).
5. Quando la chiostrina 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. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. 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.

8. Per quanto riguarda le finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità, nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al precedente articolo.
9. Ai fini del presente regolamento si definisce come 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.
10. 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.
11. 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.
12. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane.

Capitolo VIII- REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 55 Rifornimento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previ opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato dovrà essere dimostrata la potabilità dell'acqua prima dell'utilizzo.
2. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il servizio idrico. Nel caso che il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.
3. Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, è ammesso anche l'impianto a caduta. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente del permesso di costruire è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, a prevederne l'installazione nel progetto. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico del comune o della società che gestisce il servizio idrico.
4. Agli insediamenti industriali l'amministrazione comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi delle disposizioni vigenti.

Art. 56 Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue

1. Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento alle disposizioni vigenti e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall' ASL, dall' Arpat, dalla provincia, dal comune o dall'ente gestore.
2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure delle disposizioni vigenti. Gli scarichi civili o classificati tali nocivi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti emessi dall'organo competente.

Art. 57 Smaltimento delle acque bianche

1. Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica" provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico. La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.
2. "Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in ogni curva o derivazione e per i tratti che non superino i 20 m., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile. Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno, comunque, essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio preposto riterrà adeguate. Il dimensionamento delle canalizzazioni e le caratteristiche dell'impianto dovrà essere effettuato secondo il criterio e le indicazioni fornite dall'ente gestore del servizio idrico.
3. I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio competente o dalla società gestrice del servizio idrico: non

possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

4. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali e il loro convogliamento fino a uno dei recapiti finali ammessi dal presente regolamento.
5. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta e essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
6. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti.
7. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di m. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.
8. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
9. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
10. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quello delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
11. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
12. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante: convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista, convogliamento in acque superficiali, dispersione nel suolo o accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre a una delle altre destinazioni ammesse).
13. Quando possibile e opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Art. 58 Smaltimento liquami

1. Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami. Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle a esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche.
2. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.). Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.
3. Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'ufficio comunale competente o dalla società gestrice del servizio. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da planimetria di zona, con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.
4. Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura pubblica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla fognatura pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile. Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica e geologica, se l'impianto consiste in smaltimento a mezzo di subirrigazione, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate, (con particolare riferimento all'uso e alle specifiche caratteristiche del terreno e della falda idrica) e i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive degli impianti primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico. Nel caso

di adozione di fosse settiche o imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione del pozzo artesiano.

Art. 59 Sistemi di depurazione

1. E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo anaerobio o di tipo aerobio. La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda. I sistemi di smaltimento di tipo anaerobio sono consentiti solo per insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale. Tale sistema può essere adottato, in caso di documentata mancanza di alternative, anche per piccole unità abitative, costituite da un numero di minimo 5 persone effettive (con l'esclusione quindi di monolocali o abitazioni a un'unica camera).
2. I sistemi di smaltimento anaerobio sono tradizionalmente utilizzati per gli insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa, ubicati in zone ove è possibile la dispersione nel sottosuolo o sul suolo. Sono pertanto composti da impianto primario di chiarificazione e sedimentazione e, da impianto secondario, per la stabilizzazione e la dispersione dei reflui nel terreno. Per il dimensionamento degli impianti si rimanda alle indicazioni tecniche contenute nella deliberazione 4.2.1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento.
3. I sistemi di smaltimento primario possono essere costituiti da una serie di vasche settiche (bicamerali o tricamerali) adeguate all'uso, sia per numero che per volume e dimensionamento, o da vasche Imhoff adeguatamente dimensionate, particolarmente per quanto riguarda lo scomparto fanghi e il tempo di ritenzione. Nel caso di fosse pluricompartimentate (minimo 3 camere) nella prima camera dovranno essere immesse le sole acque provenienti dai servizi igienici (acque nere) adducendo invece le acque dei lavelli, delle docce ecc. (acque bionde) nella seconda camera; naturalmente la separazione di tali scarichi dovrà essere prevista già a livello di impianti interni. Le vasche settiche tradizionali o di tipo imhoff devono essere ermetiche e in materiale impermeabile, devono essere completamente interrate, garantendo tuttavia facilità di esecuzione per le operazioni di espurgo e di vuotatura periodica. Inoltre, devono essere dotate di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte e a valle dell'impianto, facilmente accessibili e ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40. Gli impianti devono essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste. In presenza di attività quali ristoranti e assimilabili o, nei casi in cui sussistano motivazioni particolari (es. cucine molto distanti dalle fosse settiche) dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta dei grassi. Al fine di garantire il costante rispetto dei limiti qualitativi previsti dalla vigente normativa, dovrà essere provveduto periodicamente, secondo necessità, alla vuotatura delle fosse settiche, mediante ditta autorizzata e gli interventi dovranno essere documentati a mezzo delle ricevute delle ditte incaricate. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (articolo n. 889 del codice civile).
4. I sistemi di smaltimento secondario sono consentiti nei terreni con buone caratteristiche di permeabilità e con falda idrica compatibile, è consentita l'adozione di sistemi di stabilizzazione per lo smaltimento mediante dispersione del liquame chiarificato e/o depurato nel terreno (subirrigazione). I sistemi dovranno essere realizzati a regola d'arte e correttamente dimensionati. Il pozzo perdente dovrà essere dotato di chiusino ispezionabile e non potrà essere ubicato a distanza inferiore ai 50 metri da qualsiasi condotta, serbatoio o altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile. La distanza tra le condotte disperdenti della subirrigazione e qualsiasi tubazione, serbatoio o altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile, non potrà essere inferiore ai 200 metri. Il pozzo perdente inoltre dovrà distare almeno 5 metri dai muri di fondazione.
5. I sistemi di smaltimento di tipo aerobio sono costituiti da impianti di depurazione di tipo biologico a ossidazione totale, con recapito finale in acque superficiali, o nel terreno. Devono essere correttamente dimensionati e dotati di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte e a valle dell'impianto, facilmente accessibili e ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40. Il sistema di aerazione prescelto deve essere tale da evitare le formazioni di aerosol, con conseguente dispersione nell'ambiente circostante di microrganismi patogeni. Gli impianti devono essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto a evitare possibili ritorni di esalazioni moleste. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (articolo 889 del codice civile). I reflui depurati possono essere convogliati in acque superficiali o dispersi nel terreno. Per i sistemi di dispersione si richiamano le precedenti prescrizioni. E' vietato lo smaltimento in acque sotterranee.

6. Gli scarichi trattati degli insediamenti civili in acque superficiali interne, nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo sono ammessi, purché, previo trattamento, rispettino i valori limite di emissione previsti dalle vigenti norme. Per gli impianti di depurazione di tipo biologico dovrà essere sempre prevista una convenzione annuale o pluriennale, con ditta incaricata della gestione, manutenzione e eliminazione dei fanghi in eccesso.

Art. 60 Pozzi a tenuta

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui é prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale e acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica e avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Art. 61 Canalizzazioni di scarico

1. Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali, a servizio di impianti di smaltimento liquami singoli o consorziali o interne alla proprietà privata, in zona servita da fognatura pubblica, dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza ecc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale che l'abrasione della superficie interna.
2. Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 10 metri. Per la ventilazione degli scarichi sono ammesse tutte le tipologie attualmente esistenti (primaria, secondaria, parallela, ecc.). Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm, deve essere portata fin sopra la copertura.

Art. 62 Opere in zone servite da fognatura pubblica

Per le canalizzazioni e le altre opere interne alla proprietà privata, necessarie per l'allaccio di scarichi alla fognatura pubblica sono confermate le prescrizioni dei precedenti punti, salvo altre eventualmente impartite dal gestore della rete fognaria. Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia.

Art. 63 Impianti di aereazione

Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale (vedi articolo 51 secondo comma), oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e igienici. In ogni caso, alla domanda di permesso a costruire, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, nei casi previsti dal DM 37/08 e L. 10/91, il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente. Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti dalla legge da certificati di collaudo.

Art. 64 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso. Prima del rilascio del permesso di costruire, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere esaminato dal comando provinciale dei vigili del fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di nulla-osta preventivo.

Art. 65 Centrali termiche

Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

PARTE III: DISCIPLINA PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO

Capitolo IX: DECORO E TUTELA DEL PATRIMONIO

Art. 66 Obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti. Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, il sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari, così come previsto dal vigente regolamento di polizia locale.
4. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre e a perfetta tenuta.

Art. 67 Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino su strade, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nel tessuto storico (zona A) e nella zona soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente regolamento al successivo capitolo X in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 68 Terrazze

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di m. 9, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarcia piede del lato opposto della via. Non dovranno aggettare oltre m. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.
2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre m. 1,50 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.
3. Nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto) e per i BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio, non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture.
4. In tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:
 - a) non potrà interessare più di una falda;
 - b) dovrà essere completamente incassata e distanziata di almeno 1m. sia dal filo esterno della facciata che dal colmo e essere distante dai confini laterali di almeno cm. 150;
 - c) dovrà avere una superficie complessiva massima di mq. 9;
 - d) i parapetti non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm 10;
 - e) non dovranno avere alcun tipo di copertura.

Art. 69 Zoccoli

1. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.
2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nel tessuto storico, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico e architettonico.
3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 e essere realizzati in pietra o altro materiale resistente e impermeabile.

Art. 70 Muri di cinta

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a m. 3,00.
3. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la commissione edilizia.

Art. 71 Tettoie e pensiline

1. Nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto) e per i BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio non è consentita la realizzazione di tettoie o pensiline.
2. Sugli edifici più recenti e su quelli di nuova costruzione, le tettoie e le pensiline sono ammesse alle seguenti condizioni:
 - a) siano realizzate solo su una delle facciate prospettanti su spazi privati;
 - b) siano realizzate a falda unica o, solo nel caso di edifici produttivi, a doppia falda.

Art. 72 Antenne televisive e parabole satellitari, pannelli solari ed altri impianti tecnologici

1. Su edifici composti da più unità immobiliari, si dovranno installare antenne televisive condominiali.
2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici (ed in tal caso dovranno essere colorate dello stesso colore del tetto) o nei giardini privati; non è consentito installarle su balconi, terrazze e comunque sui fronti degli edifici prospettanti vie, piazze o spazi pubblici.
3. I pannelli solari e fotovoltaici saranno ammissibili, qualora risulti completamente occultato l'impianto tecnologico (serbatoi di accumulo) e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 90 per gli edifici soggetti alle "Norme di speciale tutela" di cui al successivo capitolo X, esclusivamente nella tipologia totalmente integrata o parzialmente integrata come definita negli allegati 2-3 del D.M. 19.02.2007, nel rispetto delle disposizioni impartite nel presente articolo.
4. L'installazione di impianti fotovoltaici dovrà avvenire di norma privilegiando le coperture esistenti. Per la realizzazione di impianti su strutture di sostegno all'uopo destinate si rimanda all'art. 17 del presente regolamento.
5. L'installazione di pannelli nelle parti esterne degli edifici, nelle aree di pertinenza dei medesimi e/o su strutture di sostegno all'uopo destinate è consentita qualora la soluzione architettonica individuata comporti il minimo impatto visivo, risulti unitaria ed estesa a tutto il fronte/facciata e/o area di pertinenza interessati, completamente integrata per forma, inclinazione, colore trasparenza e funzionalità.
6. Fatto salvo il caso dell'installazione dei pannelli in copertura, la soluzione proposta dovrà obbligatoriamente essere sottoposta all'approvazione della commissione edilizia.
7. Nel caso di installazione di collettori solari o di pannelli fotovoltaici su immobili costituiti da più di quattro unità abitative (fabbricati condominiali) è inoltre obbligatoria la realizzazione di impianti centralizzati dotati di sistemi automatizzati di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore.
8. Nell'impossibilità tecnica di disporre in tale senso, è comunque consentito realizzare impianti autonomi, fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un futuro ampliamento a tutte le unità.
9. Nel caso di interventi riguardanti la posa in opera di pannelli fotovoltaici o collettori solari termici, da posizionarsi su parti condominiali dovrà essere prodotta copia della delibera o verbale di riunione condominiale attestante l'assenso alla realizzazione delle opere.
10. In ogni caso l'installazione di tali impianti nelle zone soggette al vincolo paesaggistico potrà essere effettuata a condizione che simili installazioni non alterino le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla commissione deputata all'esame del progetto di inserimento dell'impianto, qualora essa si esprima favorevolmente.
11. Le pompe di calore, unità motocondensanti e simili saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del

caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

12. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla strada pubblica, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non alteri l'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, spazi appositamente ricavati nella muratura ecc.).
13. In ogni caso tali impianti dovranno essere posti ad adeguata distanza dai confinanti per evitare emissioni e rumori molesti, in nessun caso inferiore a m. 3,00.

Art. 73 Infissi

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi a altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarciapiede.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.
5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 63 del vigente regolamento comunale di polizia locale.

Art. 74 Tende frangisole

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela (vincolati dalla parte II del D.Lgs. 42/2004) e/o ricadenti nel tessuto storico è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali soprauole e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
3. L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto a altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 230 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
4. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
 5. Negli edifici diversi da quelli di cui al precedente comma 1, la colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con le caratteristiche e i colori della facciata, inoltre, fatte salve le prescrizioni di cui al co. 3, l'aggetto delle tende non può superare la profondità della terrazza sulla quale si proietta e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Art. 75 Modifica di logge o porticati e terrazze

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dagli strumenti urbanistici, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico e il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

Art. 76 Mostre e insegne

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre e insegne.
2. Le mostre e insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, e il loro aggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a m. 3,00 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.
3. Le mostre e le vetrine devono essere studiati in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono. Devono essere realizzate con materiali, colori, forme che siano intonati anche al carattere dell'ambiente in cui si aprono. La sostituzione di vetrine di particolare pregio storico, in via generale, non è ammessa. Possono derogare da questa prescrizione solo i manufatti di più modesto valore ambientale e comunque la loro rimozione e l'eventuale sostituzione dovrà essere preceduta da autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Gli aggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.
4. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela (immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, immobili ricadenti nei tessuti storici e negli aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto o in zona soggetta a vincolo paesaggistico) le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
5. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.
6. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali e in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della commissione edilizia.
7. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante e indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Art. 77 Interventi di sistemazione esterna e tutela del verde e delle alberature

1. Per l'esecuzione dei lavori sotto specificati l'interessato dovrà ottenere il permesso di costruire o depositare la SCIA/CIL.
2. Tali atti abilitativi potranno essere indipendenti da eventuali atti riguardanti rispettivi edifici e avere scadenze autonome.
3. Le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni all'area pubblica (minimo m. 3).
4. Per le zone a verde pubblico, o privato di uso collettivo e i lotti privati di superficie superiore a mq 1000, fatte salve le richieste motivate dell'Ufficio tecnico comunale per lotti inferiori a quelli indicati dal presente articolo o per le lottizzazioni o piani di insieme, il progetto delle sistemazioni esterne dovrà contenere una relazione tecnica illustrativa esaurientemente motivata del progetto stesso e della scelte delle essenze, redatta da tecnico abilitato.
5. Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, frutteti, resedi e simili esistenti, di ville o complessi antichi ricadenti, secondo gli strumenti urbanistici in tessuti storici o in elenchi di edifici e complessi riconosciuti di particolare valore storico o ambientale (BSA), comunque censiti dal Comune. Per questi interventi è concesso esclusivamente il restauro degli elementi caratteristici dell'impianto originario del giardino con ripristino delle preesistenti essenze arboree e erbacee sulla base di idonea ricerca storico-scientifica.
6. Per tutte le nuove sistemazioni di zone a verde pubblico o privato e per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini etc. di cui ai precedenti punti 4 e 5 si richiede una perizia di stima sull'entità degli interventi di sistemazione effettuati e sul loro costo. Per l'importo della perizia, deve essere, prodotta all'amministrazione comunale, prima dell'inizio delle opere, idonea polizza fideiussoria incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto nel progetto di sistemazione esterna. -

7. Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede il rispetto della superficie di permeabilità.
8. In tutte le aree in cui vi sono norme che prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, o nel caso di essenze vegetali esistenti soggette a vincolo di conservazione da norme specifiche (elenco delle specie e delle norme) qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
9. Gli interventi di abbattimento delle alberature sono soggetti al preventivo parere degli enti preposti alla tutela (corpo forestale, provincia, etc.);
10. I progetti relativi a interventi edilizi o urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione, nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, nel permesso di costruire sono acquisiti tutti i pareri necessari all'eventuale abbattimento.
11. L'abbattimento di alberi situati all'interno di zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, è soggetto all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146 dello stesso decreto.
12. L'abbattimento degli alberi situati all'interno di zone sottoposte a vincolo idrogeologico e/o forestale è soggetto all'acquisizione del parere degli enti preposti alla tutela (provincia, forestale ecc.).
13. Nelle zone agricole, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno privilegiare il ripristino del significato che il mondo vegetale rivestiva per la cultura abitativa rurale. La vegetazione circostante l'abitazione aveva la funzione non solo di decoro, ma anche di riequilibrio del microclima.
14. Pertanto la localizzazione delle specie arboree e arbustive deve seguire una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi collocate a nord, quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti, mentre verso sud le essenze caducifoglie ombreggianti durante il periodo estivo e che in inverno permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.

Art. 78 Analisi storico-critica

1. Il presente regolamento prescrive, al successivo art. 79, in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere corredati da una analisi storico-critica dell'edificio.
2. I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - b) analisi dell'evoluzione architettonica e edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
 - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Art. 79 Caratteristiche dei progetti su immobili di particolare valore

1. I progetti degli interventi relativi a immobili soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa come meglio definiti dagli atti di governo del territorio, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi (analisi storico-critica).
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria eseguiti su BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio o su immobili sottoposti alla disciplina del D.lgs. 42/2004, o della L. 394/91, o siti nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Capitolo X – NORME DI SPECIALE TUTELA

Art.80 Speciale tutela del tessuto storico e delle zone vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004

Nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nei BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio è prescritta la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

Art. 81 Criteri generali di tutela

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
5. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dagli strumenti urbanistici per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti a abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente regolamento e negli atti di governo del territorio.
6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.
7. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali, ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

Art. 82 Criteri di tutela specifici

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico-tipologica e anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.
2. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al presente capitolo è costituito dagli edifici ricadenti nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nei BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio e/o negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa.
3. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.
4. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:
 - a) Coperture
 - conformazione delle coperture
 - manti di copertura
 - abbaini e lucernari
 - canne fumarie, comignoli
 - aggetti di gronda

- canali di gronda e pluviali
 - antenne e parabole televisive
 - pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili
- b) Superfici di facciata
- composizione architettonica delle facciate
 - intonaci
 - tinteggiature
 - serramenti esterni
 - impianti tecnologici di facciata
- c) Aree scoperte
5. Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.
 6. Sugli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, prevale, comunque il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 83 Conformazione delle coperture

1. Fermi restando i criteri generali di tutela di cui all'articolo 81, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. In linea generale è vietato sostituire le coperture esistenti con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora occorra procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Art. 84 Manti di copertura

1. I manti di copertura tipici della tradizione toscana sono quelli costituiti da:
 - a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
 - b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo novecento.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
 - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
 - c) Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.
8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi o altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
9. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 85 Abbaini e lucernari

1. La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
2. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o a una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
3. Sempre ai fini del precedente comma 1 si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione e illuminazione di locali sottotetto adibiti a abitazione, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'articolo 41, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 e una lunghezza massima di m. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
4. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti a abitazione (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di lucernari di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
6. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala), mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
7. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al precedente comma 1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 86 Canne fumarie e comignoli

1. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
2. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
3. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
4. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme e i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.
5. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
6. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
7. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
8. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
9. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

10. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio o altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
11. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 87 Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, a esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
4. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici o altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.
5. Restano ferme le particolari disposizioni del vigente regolamento di polizia locale.

Art. 88 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

Art. 89 Antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile

1. Le antenne e parabole in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) e essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
6. Antenne e parabole non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico.
7. Le antenne e parabole che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento o atto autorizzativo preliminare e è subordinata ai soli adempimenti

previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dal DM 37/08.

8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
9. Nel caso di edificio notificato (parte II del D.Lgs. 42/2004) dovrà essere acquisita l'autorizzazione della Soprintendenza.
10. Per quanto attiene le antenne e parabole esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
11. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione al Comune, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della commissione edilizia e paesaggistica che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare approvato da parte dell'Arpat e dell'ASL relativamente a ogni singolo sito; ciò costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

Art.90 Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili

Non è consentito installare pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili a vista sulle falde delle coperture inclinate, ovvero sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa visibili. È consentita l'installazione su edifici con copertura piana, nonché, laddove siano esistenti, terrazze a tasca, ovvero solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici. In ogni caso simili installazioni potranno essere effettuate a condizione che non alterino le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e nel rispetto delle prescrizioni impartite volta per volta dalla Commissione deputata all'esame del progetto di inserimento dell'impianto.

Art. 91 Composizione architettonica delle facciate

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. 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.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno 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.
5. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni: i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno 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; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2,40 m. dalla parete finestrata.

Art. 92 Intonaci

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
 - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
 - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
7. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
8. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
9. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
10. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
11. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare e evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 93 Tinteggiature

1. Le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione toscana locale.
3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco e a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori e i toni della tinteggiatura.
6. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi e attendibili.
7. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori e i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura tipica locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
8. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
 - a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Art. 94 Serramenti esterni

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
 - a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
 - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica);
 - c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici recenti e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).
3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti e estranei alla tradizione tipica locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc o alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari e incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del grigio e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.
10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, chiavistelli e ferma-imposta ecc. che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.
13. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici locali.
14. Si considerano tipiche locali le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
15. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile o opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai caratteri locali, risultino compatibili con i medesimi.
16. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombo o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

17. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso a infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
18. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
19. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento.
20. Analogo obbligo sussiste anche nel caso di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari e incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
21. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
22. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedeva espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
23. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.
24. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
25. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
26. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
27. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
28. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
29. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
30. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento.
31. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
32. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedeva espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
33. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.
34. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
35. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o a interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
36. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Art. 95 Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; a tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato e organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
3. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
4. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
5. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
6. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
7. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.
8. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
9. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla strada pubblica. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
10. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla strada pubblica, queste devono essere disposte in verticale a una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
11. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
12. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
13. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
14. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
15. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.
16. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla strada pubblica, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
17. Per tali installazioni valgono le prescrizioni di cui all'art. 72, commi 10, 11 e 12 del presente regolamento.

PARTE IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo XI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 96 Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. Agli interventi di edilizia sostenibile che assicurano il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia, per garantire il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, prevenendo e/o superando i fenomeni di degrado, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione di cui norme statali e regionali.
2. E' facoltà del Consiglio comunale di disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile cui al presente articolo. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento della impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%.
3. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.
4. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Art. 97 Disposizioni transitorie

I parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 7 del presente regolamento non si applicano:

- a) ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine previsto per l'adeguamento dalle disposizioni regionali (15.05.2015), siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;
- b) alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine previsto per l'adeguamento (15.05.2015), siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera.

Allegato A

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE
DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014**

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014

1. Oggetto e ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento definisce criteri e modalità da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzioni:

- **art. 199, co.2 e co.3:** "Interventi ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali";
- **art. 200, co.1, lett.a:** "Interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 1, lettere a), c), d) ed e), e comma 2, lettere a), b), c), e), f), g), h) ed i), eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa;
- **art. 200, co.1, lett.b:** "Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa";
- **art. 200, co.5:** "Interventi eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa";
- **art. 200, co.6:** "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per le quali sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";
- **art. 201, co.2:** "Interventi di attività edilizia libera, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per i quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";
- **art. 204, co.2:** "Annullamento del permesso a costruire";
- **art. 206, co.2 e co.3:** "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA, per le opere di cui all'art.135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e per le quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità";
- **art. 209, co.6:** "Attestazione di conformità in sanatoria per opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità da essa".

2. Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale

2.1 Criteri generali

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.

L'importo delle sanzioni forfetarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

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

2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

- **Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- **Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti
- **Superficie Convenzionale:** è pari alla *Superficie Utile Lorda (Sul)* dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98, recante titolo: "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96" (utilizzato solo al fine di adottare un criterio univoco di calcolo del superficie convenzionale).

E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo, indicati al successivo punto 5, ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.

- **Coefficiente di rettifica del valore precedente:** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento *precedente* in funzione della tipologia di intervento eseguito; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

2.3 Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente e riassunti nei sottostanti punti 2.4 e 2.5.

2.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento

Il **Valore Venale Attuale** è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Il **Valore Unitario di Riferimento Attuale** corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al **Valore di Mercato Medio** espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

2.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento

Il **Valore Venale Precedente** è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento Precedente* e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Il **Valore Unitario di Riferimento Precedente** corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al **Valore di Mercato Medio** espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

2.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato o precedente" e lo "stato attuale o modificato" riconducendo l'intervento alle tipologie definite dagli articoli 134 e 135 della L.R. 65/2014.

In caso di più interventi diversi sullo stesso fabbricato, e/o riguardanti differenti porzioni di fabbricato, si rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- in caso di solo ampliamento volumetrico l'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di ampliamento;
- in caso di ampliamento volumetrico con contestuale ristrutturazione edilizia o altre opere quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il valore venale a seguito dell'intervento è calcolato per porzioni di fabbricato, applicando i coefficienti di abbattimento di seguito indicati:

Intervento	Coefficiente di rettifica (a)
Nuova costruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi soggetti a PC non ricompresi nei punti successivi	0,10
Interventi di sostituzione edilizia	0,12
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici	0,15
Ristrutturazione conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente	0,80
Manutenzione straordinaria con opere strutturali	0,90
Restauro e risanamento conservativo e altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei precedenti punti	0,95

- *in caso di intervento non comportante incremento di superficie o volume, riconducibile alla mancata presentazione di variante dell'intervento autorizzato, viene applicato il coefficiente di rettifica 0,8 corrispondente alla fattispecie di ristrutturazione edilizia conservativa.* (punto aggiunto con D.C.C. 41/2016).

3. Calcolo dell'aumento del Valore Venale

L'aumento del *Valore Venale* è determinato dalla differenza tra il *Valore Venale Attuale* e il *Valore Venale Precedente* all'intervento.

Aumento Valore Venale = Valore Venale Attuale – Valore Venale Precedente

Valore Venale Attuale = Valore OMI medio

Valore Venale Precedente = Valore OMI medio x coefficiente di rettifica (a)

4. Sanzioni forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli articoli 199, co.3, 200, co.5 e 209, co.6, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 2. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

Art. 199, co.3

Qualora gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, siano stati eseguiti su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €)

Da	a	sanzione	
	< di 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14		1.549,00
10.329,15		15.493,71	2.065,00
15.493,72		20.658,28	2.582,00
20.658,29		25.822,84	3.098,00
25.822,85		30.987,41	3.615,00
30.987,42		36.151,98	4.131,00
36.151,99		41.316,55	4.648,00
41.316,56		46.481,12	5.164,00
46.481,13		51.645,69	5.681,00
51.645,70		56.810,26	6.197,00
56.810,27		61.974,83	6.713,00
61.974,84		67.139,40	7.230,00
67.139,41		72.303,97	7.746,00
72.303,98		77.468,53	8.263,00
77.468,54		82.633,10	8.779,00
82.633,11		87.797,67	9.296,00
87.797,68		92.962,24	9.812,00
		> di 92.962,25	10.329,00

Art. 200, co.5

Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	sanzione
< di 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> di 92.962,25		20.670,00

Art. 209, co. 6

Il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	sanzione
< di 10.329,14		516,00
10.329,14	15.493,71	1.033,00
15.493,71	20.658,28	1.549,00
20.658,28	25.822,84	2.065,00
25.822,84	30.987,41	2.582,00
30.987,41	36.151,98	3.098,00
36.151,98	41.316,55	3.615,00
41.316,55	46.481,12	4.131,00
46.481,12	51.645,69	4.648,00
> di 51.645,69		5.164,00

5. Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni e riportati di seguito in allegato con la sigla A1-A2 e B1-B2.

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. _____ (*)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO A1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti ai gruppi R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			
Nota: - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.			
Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€/mq) Rif. OMI:			
Fascia/zona	Tipologia	Destinazione	
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
Valore mercato max			
CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE			
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)	

(*) inserire articolo di riferimento: Art.199, co.2 e co.3; Art. 200, co.1 -lett. a) e b)-, co. 5 e co.6; Art. 201, co.2; Art. 204, co.2; Art. 206, co.2 e co.3; Art. 209, co.6, della LR 65/2014; Art. 167 del D.lgs. 42/2004

PROSPETTO A2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C

Unità immobiliare appartenenti al gruppo R, (R/1-R/4: Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P, (P/1-P/5: Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI:

Fascia/zona	Tipologia	Destinazione
Valore mercato min.	Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
Valore mercato max		

CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)

CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE

Valore prospetto A1	Valore prospetto A2	INCREMENTO (A1 – A2)	SANZIONE aumento V.V. ovvero il doppio del V.V. ovvero forfettaria

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. _____ (*)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO B1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) – Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			
<p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. 			
Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :			
Fascia/zona	Tipologia	Destinazione	
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
Valore mercato max			
CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE			
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)	

(*) inserire articolo di riferimento: Art.199, co.2 e co.3; Art. 200, co.1 -lett. a) e b)-, co. 5 e co.6; Art. 201, co.2; Art. 204, co.2; Art. 206, co.2 e co.3; Art. 209, co.6, della LR 65/2014; Art. 167 del D.lgs. 42/2004

PROSPETTO B2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) – Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			
<p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. 			
Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :			
Fascia/zona	tipologia	Destinazione	
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
Valore mercato max			
CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO			
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)
CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE			
Valore prospetto B1	Valore prospetto B2	INCREMENTO (B1 – B2)	SANZIONE aumento V.V. ovvero il doppio del V.V. ovvero forfettaria

Estratto

D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 (considerato esclusivamente ai fini della determinazione della superficie convenzionale)

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento

Allegato B

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI
ALL'ART. 167, COMMA 5, D. LGS. 42/2004**

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, CO. 5, D. LGS. 42/2004

1. Scopo del regolamento

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui all'art.167 del D.Lgs. 42/2004.

2. Ambito di applicazione

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al *“maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”*, sono riferite all' art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Le sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano quindi per tutti gli interventi per i quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica e cioè nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

3. Criteri e modalità per l'applicazione delle sanzioni e la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive;

3.1 Criteri generali

Nel caso che la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati compatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, non si procede alla quantificazione del danno ambientale e quindi la sanzione corrisponderà al profitto conseguito mediante la trasgressione.

Tale profitto sarà determinato attraverso il calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile.

Il 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.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.033,00.

3.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaentrate.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

Superficie Convenzionale: è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98, recante titolo: *“Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96”* (utilizzato solo al fine di adottare un criterio univoco di calcolo del superficie convenzionale).

E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo, indicati al successivo punto 6, ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.

Coefficiente di rettifica del valore precedente (a): è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente in funzione della tipologia di intervento eseguito; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

3.3 Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente e riassunti nei sottostanti punti 3.4 e 3.5.

3.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

3.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Il Valore Unitario di Riferimento precedente corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

4 Coefficiente di rettifica del valore precedente (a)

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato o precedente" e lo "stato attuale o modificato" riconducendo l'intervento alle tipologie definite dagli artt. 134 e 135 della L.R. 65/2014.

In caso di più interventi diversi sullo stesso fabbricato, e/o riguardanti differenti porzioni di fabbricato, si rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- in caso di solo ampliamento volumetrico l'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di ampliamento;
- in caso di ampliamento volumetrico con contestuale ristrutturazione edilizia o oltre opere quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il valore venale a seguito dell'intervento, è calcolato per porzioni di fabbricato, applicando i coefficienti di abbattimento di seguito indicati:

Intervento	Coefficiente di rettifica (a)
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici	0,15
Ristrutturazione edilizia conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente	0,80
Manutenzione straordinaria con opere strutturali	0,90
Restauro e risanamento conservativo - altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei punti precedenti – interventi soggetti ad attività edilizia libera e privi di rilevanza edilizia	0,95

(tabella modificata con D.C.C. ___/___)

- *in caso di intervento non comportante incremento di superficie o volume, riconducibile alla mancata presentazione di variante dell'intervento autorizzato, viene applicato il coefficiente di rettifica 0,8 corrispondente alla fattispecie di ristrutturazione edilizia conservativa.* (punto aggiunto con D.C.C.41/2016).

5 Calcolo dell'aumento del valore venale

L'aumento del valore venale è determinato dalla differenza tra il valore venale attuale e il valore venale precedente all'intervento.

Aumento valore venale = Valore venale attuale – valore venale precedente

Valore venale attuale = Valore OMI medio

Valore venale precedente = Valore OMI medio x coefficiente di rettifica (a)

6 Prospetti di calcolo

Per facilitare il calcolo dell'aumento del V.V., sono stati predisposti dei prospetti (allegati A1-A2 e B1-B2) distinti per destinazione d'uso (A= residenziale; B= non residenziale) allegati al presente regolamento.

7 Interventi che la Soprintendenza ha ritenuto incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area

Nel caso che la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, deve essere notificato al responsabile dell'abuso la comunicazione del parere ai fini della partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

Trascorso il tempo utile previsto dalla sopra citata normativa, salvo eventuali proroghe concesse dall'Ufficio Tecnico Comunale, opportunamente motivate, emette apposita Ordinanza di rimessa in pristino ai sensi del comma 1° dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

8 Interventi eseguiti in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione, che la Soprintendenza ha ritenuto completamente compatibili con la stessa.

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 sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in coerenza ad analoghe procedure sanzionatorie che afferiscono all'attività edilizia, con una sanzione che va da un minimo di €. 1.033,00 ad un massimo di €. 20.670,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, secondo la sottostante tabella.

Incremento di Valore		
Da	a	Sanzione
< di 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> di 92.962,25		20.670,00

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 167 del D.lgs. 42/2004

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO A1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE
 Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C
 Unità immobiliare appartenenti ai gruppi R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	

TOTALE superficie convenzionale (1)

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :

Fascia/zona	Tipologia	Destinazione
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio
Valore mercato max.		

CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)

PROSPETTO A2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C

Unità immobiliare appartenenti al gruppo R, (R/1-R/4: Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P, (P/1-P/5: Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :

Fascia/zona	tipologia	Destinazione
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio
Valore mercato max		

CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)

CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE

Valore prospetto A1	Valore prospetto A2	INCREMENTO (A1 – A2)	SANZIONE forfettaria

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. _____ (*)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO B1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) - Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			
<p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. 			
Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :			
Fascia/zona	Tipologia	Destinazione	
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
Valore mercato max.			
CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE			
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)	

(*) inserire articolo di riferimento: Art. 200, co.1 - lett. a) e b) -, co. 5 e co.6; Art. 201, co.2; Art. 204, co.2; Art. 206, co.3 e co.4; Art. 209, co.6, della LR 65/2014; Art. 167 del D.lgs. 42/2004

PROSPETTO B2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C
 Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) - Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI:

Fascia/zona	tipologia	Destinazione
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio
Valore mercato max.		

CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)

CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE

Valore prospetto B1	Valore prospetto B2	INCREMENTO (B1 – B2)	SANZIONE aumento V.V. ovvero il doppio del V.V. ovvero forfettaria

Estratto

D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 (considerato esclusivamente ai fini della determinazione della superficie convenzionale)

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento

Allegato C

**REGOLAMENTO AI SENSI DELL'ART. 137, CO. 3, LETT C), LR 65/2014:
Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia (adeguato alle modifiche
normative intervenute con LR 49/2015**

REGOLAMENTO AI SENSI DELL'ART. 137, CO. 3, LETT C), LR 65/2014: OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA (adeguato alle modifiche normative intervenute con LR 49/2015)

Art.1

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti, indicati nei successivi articoli, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, o per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione.

Art.2

Elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

1. i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
2. i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
3. gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
4. le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
5. i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in legno, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo della dimensione massima di mq. 20 e altezza massima ml. 2,20 (al colmo della copertura);
6. le recinzioni realizzate in rete e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;
7. gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;

Art.3

Installazioni temporanee o stagionali, quali:

1. le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
2. l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi;
3. le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a novanta giorni consecutivi;
4. le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
5. le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;
6. l'occupazione temporanea di suolo, anche pubblico o di uso pubblico, di durata non superiore a novanta giorni, con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e per attrezzature sportive;

Art.4

Installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

1. l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessari e per l'installazione;
2. le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

Art.5

Gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

1. le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
2. i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione, nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;

Art.6

Ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

1. l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;
2. le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici purché in tinta unita e di colore compatibile con la facciata del fabbricato;
3. le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
4. i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in sopra suolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;
5. le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
6. l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
7. le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo, né ad obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;
8. ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Art.7

Le installazioni temporanee di cui al presente regolamento, realizzate su aree pubbliche, per comprovate esigenze di interesse pubblico, previa richiesta dell'interessato, e sulla base di una convenzione approvata dalla Giunta Comunale nella quale il richiedente si impegna, fra l'altro, a rimuovere il manufatto a sue spese e nel termine consentito, possono essere mantenute per un periodo superiore a 90 giorni non consecutivi, ma comunque non oltre 180 giorni.

Art.8

Ai fini dell'esecuzione delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al presente regolamento è comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente regolamento;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nel regolamento edilizio e in generale nelle norme urbanistiche e regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.